

ALEGATO

PRODUCIDO ANTE LA SALA 1.ª DE LA CORTE DE JUSTICIA

POR EL

REPRESENTANTE DE D. MANUEL PAIZ,

CON MOTIVO DE LA

SENTENCIA PRONUNCIADA POR EL SR. JUEZ 1.º DE 1.ª INSTANCIA DE ESTE DEPARTAMENTO

EN EL JUICIO QUE SE VENTILA ENTRE LOS SEÑORES

Paiz, Don Rafael Quiñonez y el Lic. Don Manuel Palomo,

SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA Y NULIDAD DE UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA

DE LA FINCA

"PATIO DE BOLAS."

GUATEMALA.

Imprenta de P. Arenales, 9.ª Calle Poniente, Núm. 20

1881.

ALEGATO

PRODUCIDO ANTE LA SALA 1.ª DE LA CORTE DE JUSTICIA

POR EL

REPRESENTANTE DE D. MANUEL PAIZ,

CON MOTIVO DE LA

SENTENCIA PRONUNCIADA POR EL SR. JUEZ 1.º DE 1.ª INSTANCIA DE ESTE DEPARTAMENTO

EN EL JUICIO QUE SE VENTILA ENTRE LOS SEÑORES

Paiz, Don Rafael Quiñonez y el Lic. Don Manuel Palomo,

SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA Y NULIDAD DE UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA

DE LA FINCA

"PATIO DE BOLAS."



GUATEMALA.

Imprenta de P. Arenales, 9.ª Calle Poniente, Núm. 20.

1881.

SALA 1.ª DE LA CORTE DE JUSTICIA.

POCOS negocios han excitado tanto la atencion del público, como la contienda judicial debatida entre Don Manuel Paiz, Don Rafael Quiñonez y Ldo. Don Manuel Palomo, sobre validéz ó nulidad de los dos contratos de venta de la finca llamada "San Juan Patio de Bolas," celebrados á favor de los dos últimos Señores. La sentencia del Señor Juez 1.º de 1.ª Instancia de este Departamento, favorable al Ldo. Palomo, ha merecido ya los honores de la prensa, publicándose en la "Gaceta de los Tribunales." Esa impresion ha hecho que este juicio reclame mas todavía la atencion de los que estudian con interés los preceptos consignados en la nueva legislacion: á muchos habrá parecido que el fallo guarda conformidad con esos preceptos, mientras que los que tienen conocimiento de los antecedentes de la cuestion jurídica, juzgan que en la sentencia no se hicieron exactas apreciaciones de los hechos, ni se aplicaron debidamente los mandatos que contienen las modernas leyes. Esta última opinion es la que he sostenido como representante de Don Manuel Paiz, y en el discurso de este alegato, que ha tomado mas proporciones de las que en un principio me propuse darle, expondré todas las razones que apoyan los derechos é intereses del primitivo propietario de la finca que ha dado márgen al litigio. Entro en materia.

Relacion del negocio, segun la refieren los litigantes en sus primeros escritos.

El Licenciado Don Manuel Palomo Batres, demandó el 10 de Diciembre próximo pasado al de igual título Don Antonio Valenzuela, para que le otorgára escritura de venta de la finca "Patio de Bolas," de la propiedad de Don Manuel Paiz, dándole posesion de ella y procediendo á recibir la parte correspondiente del precio estipulado. Expuso el demandante: que el Señor Valenzuela, *con poder é instrucciones* de Paiz, anunció repetidas veces la venta de la finca, y que el dia cuatro del mes citado, este Señor dirijió á su apoderado un parte telegráfico, diciéndole que por diez y seis mil pesos entregaba el espresado ingenio: que ese mismo dia el demandante ajustó el contrato por aquella cantidad, formalizándose entre el comprador y el personero la minuta respectiva: que al siguiente, cinco de Diciembre, Valenzuela, al abrirse la oficina del telégrafo, dió parte á su comitente de la formal y definitiva realizacion del negocio, agregando que suspendiera los trabajos y procediese á la entrega del inmueble referido. Acompañó á su escrito de demanda unas posiciones absueltas por Valenzuela y Paiz: en ellas afirma este Señor ser cierto que dió á su apoderado instrucciones para la venta de la fin-

ca, pero comunicándole siempre aviso prévio al deponente, para confirmar y ratificar los actos de su personero; y que si bien es verdad que dirijió el mencionado telegrama, que sirvió de antecedente á la negociacion celebrada por Valenzuela, no habia obtenido este negocio su consentimiento, porque llegó á sus manos el parte en Palin, cuando algunas horas ántes, en Amatitlan, habia él celebrado venta formal del mismo inmueble á favor de Don Rafael Quiñonez.

El Licenciado Valenzuela, á quien se corrió traslado, manifestó ser ciertos los hechos relacionados por el Lic. Palomo en su libelo de demanda; afirmó tambien lo expuesto por Paiz en las posiciones de que se ha hecho mencion; sin embargo, dijo haberse trasmitido la propiedad al demandante desde el cuatro de Diciembre; y poco faltó para que espresára su aquiescencia de otorgar la escritura de venta; pero recordando, sin duda, lo dispuesto en el artículo 2,192 del Código Civil, se abstuvo de concluir en esos términos, concretándose á pedir que la obligacion del otorgamiento de escritura se entendiera directamente con Don Manuel Paiz.

Como en las posiciones absueltas por el Señor Paiz, se hiciera referencia á la venta de "Patio de Bolas" celebrada á las nueve y media de la la mañana del cinco de Diciembre entre el propietario de aquel inmueble y el Señor Don Rafael Quiñonez, el Juzgado corrió traslado al vendedor y al comprador. Apresuróse el Señor Quiñonez á preparar su cotestacion, pidiendo la exhibicion del poder conferido por el Sr. Paiz al Licenciado Valenzuela, poder que debia ser la clave para el exámen legal de los actos verificados por el personero. Este lo exhibió, y al hacerlo, notando no tener cláusula especial para vender, creyó oportuno vertir la doctrina, no muy exacta por cierto, de que el mandato aunque se refiera á enagenaciones, puede conferirse de palabra, citando al efecto el artículo 2,187 del Código Civil, que es contrario á su intencion, y olvidando, por supuesto, las terminantes prescripciones del artículo 2,192. Agregado el poder, el Señor Quiñonez hizo uso del traslado; relacionó los hechos que hacian referencia á su contrato. propuso algunos de los fundamentos de su derecho, y concluyó manifestando que la cuestion debia debatirse entre el Señor Palomo y el Señor Paiz, á quien citaba de eviccion y saneamiento.

En seguida contestó la demanda la parte de Paiz. Desconoció los efectos del contrato celebrado por el Licenciado Valenzuela, en la conviccion de que aquel, como único dueño del inmueble, pudo libremente disponer de él, enagenándolo á quien mejor le pareciera. Refirió el dia y hora en que el contrato se verificára, agregando que si bien desde el momento preciso de haberse prestado el consentimiento sobre cosa y precio, la finca pertenecia al Señor Quiñonez, se convino, sin embargo, en que este recibiera la material posesion de "Patio de Bolas," y, á ese efecto, se dirijieron á Palin, en cuyos términos jurisdiccionales se halla esa finca radicada. Al pasar por aquel pueblo, recibió Paiz el telegrama en que Valenzuela le comunica la venta definitiva en diez y seis mil pesos, once mil de contado y cinco mil á un año. Hizo la parte de Paiz notar una circunstancia que importará tener presente. y es la diferencia entre el telegrama en que el Licenciado Valenzuela da parte de haberse hecho el negocio y la minuta estendida por el mismo Señor y Don Manuel Palomo. Se dice en aquél, que once mil pesos se pagaban de contado, dándose los restantes cinco mil dentro de un año; mientras que en la minuta que debia estar de acuerdo con dicho telegrama, se convino en los once mil pesos de presente, cuatro mil dentro de un año y

mil para diez y ocho meses. En el curso de su escrito, negó Paiz haber ratificado la venta hecha por Valenzuela; dijo que este carecia de poder especial para aquella negociacion; presentó otros argumentos en favor de su causa, y negando la demanda de Palomo, concluyó reconviniendo de nulidad el contrato celebrado entre este Señor y el Licenciado Valenzuela.

Recibidas á solicitud del demandante, unas extensas posiciones, que á caso han servido mas que á otro alguno, al personero Señor Valenzuela, Palomo presentó un escrito no menos largo en contestacion á la contrademanda. Locuáz y declamador hubo de exhibirse en ese libelo, varios argumentos propuso en favor de su causa; hizo comparaciones mas ó menos exactas, y concluyó negando la reconvencion instaurada por la parte del Señor Paiz.

En todos los escritos referidos, y particularmente en los alegatos que se produjeron, se tocaron las varias cuestiones que han podido surgir de esta doble venta, respecto de la que ha recaido sentencia contraria á las pretensiones del Señor Quiñonez, cuya compra se declara nula, debiendo otorgarse á favor de Palomo la escritura correspondiente, y quedando á salvo los derechos de este Señor para repetir de Paiz los daños y perjuicios consiguientes á la falta de cumplimiento de la compra-venta ajustada con la intervencion del Licenciado Don Antonio Valenzuela.

Esta sentencia, que tanto lastima los derechos é intereses del Señor Paiz, es la que, mediante el recurso de apelacion interpuesto, va á ser objeto del exámen y análisis de este alegato. Propóngome dilucidar las cuestiones que de este asunto se derivan, apreciando en su verdadero valor los hechos que han dado orígen á la contienda; y protestando no herir ni con las armas del mas agudo y fino *gracejo*, los delicados sentimientos de los otros Señores que han tomado parte en el litigio, voy á discurrir estudiando los puntos que pueden considerarse sustanciales.

1. ° El poder con que obraba el Licenciado Don Antonio Valenzuela, ¿era bastante para celebrar contrato de compra-venta con el Licenciado Don Manuel Palomo?

2. ° No era bastante; pero objetándose que Paiz habia dado instrucciones á su personero, ¿serán estas suficientes para formalizar el contrato sin la expresa ratificacion del propietario? El oficio de los medianeros ó intermediarios, como Palomo ha apellidado á Valenzuela, ¿se rejirá por distintas reglas de las que determinan los derechos y obligaciones de los mandatarios?

3. ° Las instrucciones que Paiz comunicó á Valenzuela sobre venta de "Patio de Bolas," ¿quitaron al mismo Paiz el derecho de vender por sí la propia finca sin conocimiento y aquiescencia del personero?

4. ° La compra-venta de bienes raices que se perfecciona por el consentimiento sobre la cosa y el precio, ¿qué efectos causa si á ella no sobrevino el otorgamiento de la escritura pública?—Efectos de los títulos registrados.

5. ° Buena fé del Sr. Paiz deducida del órden con que los hechos se verificaron y del tiempo en que tuvo de ellos conocimiento.

—•—

I.

El Lic. Valenzuela no tenia el poder especial que, para enagenar, exijen el artículo 2192 del C. C. y otros que se citan.

El Lic. Don Antonio Valenzuela recibió de Don Manuel Paiz, con fecha 22 de Agosto del año próximo pasado, poder para conseguir esperas de sus acreedores y *para celebrar con estos* toda clase de arreglos y convenios. Para estos arreglos y aquellas esperas, le comunicó las instrucciones correspondientes, agregando que podria ejercitar las especiales facultades del artículo 135 del Código de procedimientos en materia civil. Paiz, sin embargo, tuvo cuidado de no facultarle para enagenar. No lo hizo; no precisamente por que el Lic. Valenzuela no sea digno de toda confianza, sino porque la comision de vender es tan delicada y tanto demanda el exámen y personal decision del propietario, que quiso reservarse el derecho de oir todas las propuestas que se hicieran, y aceptarlas ó repelerlas, segun estuviera en sus intereses, de cuyas ventajas, él, de todos modos, como acontece á todo propietario, habria de juzgar con mas tino y exactitud que su apoderado.

Nunca ha podido hacerse la venta sin especial poder del dueño. Lo han enseñado así las leyes romanas, y lo dijeron despues las españolas. Nuestro Código abunda tambien en iguales doctrinas.—*Para enagenar*, dice el art. 2,192 del Civil, *hipotecar, afianzar, donar, transijir ó disponer de cualquier otro modo de la propiedad del mandante, se necesita que el encargo conste espresamente y por escritura pública. El Administrador de bienes particulares y el mandatario* (art. 1,527) *necesitan para vender, de órden ó poder especial del dueño ó del mandante.* (Por supuesto, como lo exije el anterior artículo, la órden ó poder especial, deben constar en escritura pública. Asi lo previene tambien el artículo que en seguida se cita) *Cuando se da al mandatario,* (artículo 2,190,) *la facultad de obrar del modo que mas conveniente le parezca, no por eso se entenderá autorizado para alterar la sustancia del mandato ni para los actos que exijan poderes ó cláusulas especiales.*"

El Licenciado Don Antonio Valenzuela no recibió especial poder para la venta de "Patio de Bolas;" luego, con referencia á su mandato, debe concluirse que es nulo el contrato por él celebrado con el Sr. Palomo.

Del poder genérico dado por Paiz al Lic. Valenzuela para arreglar sus negocios, no se deduce que estuviera autorizado para vender.

Ni se objete que uno de tantos medios de arreglar los negocios de Paiz, era el de vender la finca para pagar á los acreedores, y que estando facultado el Lic. Valenzuela para hacer esos arreglos, debia tambien estarlo para vender y pagar con los productos de la venta. Esta objecion no tiene fundamento alguno, si se atiende á que aun los poderes amplios y lleneros, no bastan para ejercitar todos los actos respecto de los cuales la ley ha exijido especiales facultades. El Lic. Valenzuela pudo haber obtenido que los acreedores concedieran á Paiz largos plazos para pagarles con desahogo sus créditos; pudo tambien celebrar con estos todos los convenios que condujeran á satisfacer en un tiempo mas ó ménos lejano sus derechos; pudo de cualquier otro modo conciliar las ventajas que de su buena direccion habria de reportar el poderdante con las pretensiones mas ó menos perentorias de las personas que contra el mismo ejercitaban acciones; pero no pudo vender las fincas del Sr. Paiz; para la venta debia tener especial facultad contenida en escritura pública, y esa facultad no le fué conferida por el mandante.

II.

Las instrucciones dadas por Paiz, tampoco autorizaron á Valenzuela para enagenar definitivamente.

El poder no bastaba.—El mismo Valenzuela y Palomo lo confiesan. Ante la verdad de una escritura pública de mandato en que no hay facultad de vender, han debido ocurrir á otros subterfugios para legitimar el acto celebrado en la noche del cuatro de Diciembre. "Las instrucciones verbales, dicen, que Paiz comunicó á su personero, subsanan la falta de poder. Allí está el "Diario de Centro América," claman á una voz, en cuyas columnas se anunció la venta que habria de entenderse con el Lic. Don Antonio. Allí está el alambre, el prodigioso alambre, que ha llevado y traído la voluntad de Don Manuel. ¿Qué, no os habeis fijado en esos telegramas que claramente expresan la intencion del propietario de "San Juan Patio de Bolas"?

El encargo de vender cosa agena debe constar en escritura pública. Lo repito; las palabras, las cartas, el telégrafo, nada valen para fijar la voluntad, si los pensamientos que por esos medios se comunican, no se contienen en formal y público documento. El artículo 2,192 del Código Civil, que anteriormente se ha copiado, dice de una manera terminante *que el encargo debe constar espresamente y por escritura pública.* No haya, pues, vocinglería respecto de anuncios en el "Diario de Centro América" y de partes telegráficos. La ley no se contenta con periódicos, ni se fia de la electricidad: quiere mas; un Escribano revestido de la fe pública, un mandante que ocurra ante el Notario y una acta que ante él y los testigos se levante, confiriendo poder á la persona que el otorgante designe y con las facultades que el mismo otorgante quiera concederle. Así lo manda la ley, Señores, y en presencia de la ley todos debemos ponernos de hinojos.

No quiere esto decir precisamente que en el curso diario de los negocios y en la celeridad que el comercio demanda, no sea posible recomendar la celebracion de un contrato á una persona medianera; pero de aquellos principios se desprende que las instrucciones, aunque sean un medio practicable para allegar las voluntades, no bastan para formalizar un contrato respecto del cual haya exijido la ley mayores solemnidades. Un intermediario podrá salir á la calle á proponer de casa en casa la venta de un bien raiz, podrá tambien anunciarla en los periódicos y aun indicar que en su bufete ó escritorio, se oirán las propuestas que se hagan relativas á la compra; pero no cerrará el contrato, y no podrá hacerlo, porque carece de especial poder para llevarlo á cabo. La conducta que corresponde observar al prudente y discreto intermediario, es escuchar las proposiciones y dar cuenta á su comitente, para que opte por la mas favorable. ¿Fue así como procedió el Ldo. Valenzuela? Nó: cerró negocio con Palomo y no dió parte á Paiz, de quien no tenia poder formal, sino cuando ya definitivamente habia vendido la finca.

La venta verificada á virtud de las instrucciones de Paiz, no causa perjuicio á tercero.

Otras dos consecuencias importantes se desprenden del hecho de no estar reducida á escritura pública la facultad de vender. Sea la primera, que la venta hecha por el Lic. Valenzuela, no puede causar perjuicio á tercero que no tuviera noticia del contrato por él celebrado. Cuando la ley exije para solemnidad de algun acto la redaccion de un instrumento público, que legitime la capacidad del que actúa, ese instrumento es de todo punto necesario para que el mismo acto se traduzca en perjuicio de un estraño: si aprovecha ó daña á los que contraen directamente, no es justo ni debido que ese daño se extienda á los que no tomaron parte en la realizacion del contrato.

Esta es doctrina corriente, que tiene claro fundamento en el artículo 721 del Código de procedimientos en materia civil. El derecho romano enseñaba el mismo precepto; y por mas espiritualistas que quisiéramos ser, derogando el derecho formulario y lanzando al olvido las leyes reglamentarias, no puede desconocerse que el uso prudente de las formas, rodea de mas seguridades, garantiza el buen éxito y evita graves inconvenientes: las formas no afectan á la esencia, pero constituyen á las veces *una condicion sin la que* legalmente no deben sostenerse los contratos. Para el de venta celebrado por el Lic. Valenzuela, no precedió la única forma posible que le diera capacidad. Véase en que términos se espresa el Sr. Canales, hablando de actos que se verifican sin las debidas formalidades: "*lo que de lleno cae bajo su dominio* (de la ley) *es desechar la validéz de esos actos, cuando se trata del interes de terceros que no han sido parte en ellos, porque no se aviene bien su estabilidad con el órden de las transacciones, da lugar á que los acreedores sean defraudados y produce la injusticia de oponer al que legítimamente adquiere un derecho, contratos y actos de que no ha podido tener conocimiento.*" Mas esplícito fué aun el Tribunal Supremo de España, cuando en la sentencia de 18 de Noviembre de 1864 declaró: "*que las órdenes ó instrucciones privadas entre mandante y mandatario, solo son obligatorias para estos, sin que los efectos de ellas puedan ser trascendentales á un tercero, ni causarle perjuicio.*" Quiñonez que legítimamente contrataba con el verdadero dueño de "Patio de Bolas," dueño que podia para ese acto prestar pleno consentimiento, ¿podrá ser perjudicado por el contrato que celebró el Sr. Valenzuela sin formales facultades, y diciendo tener solamente privadas instrucciones?

Otra de las consecuencias es que esas instrucciones no determinan obligacion legal de parte del Sr. Paiz de sostener los actos que en virtud de ellas celebrara el Ldo. Valenzuela. Y obsérvese que digo obligacion y que por un pleonasmo agrego el epíteto de legal. En efecto; obligacion del poderdante seria estar y pasar por los contratos verificados por el personero en uso legítimo del poder; pero no así la de ratificar aquellos que tuvieren lugar fuera de los límites señalados en el mandato. El estricto deber de Paiz es aprobar lo que su apoderado hizo en uso de facultades formalmente concedidas: lo demas, á no ser en el caso de haber absoluta conformidad con las instrucciones, será, si se quiere, una obligacion moral, pero nada mas; y las obligaciones morales casi no se toman en cuenta al debatirse cuestiones que se relacionan con el derecho positivo. Esto sea dicho, no obstante que prometo demostrar en los puntos siguientes que si buena intencion hubo de parte del Sr. Valenzuela, no existió entre sus actos y las instrucciones toda la conformidad necesaria, para que subsiguiera la ratificacion del poderdante.

Los actos verificados por un gestor de negocios, quedan sujetos á la ulterior aprobacion dé la persona á cuyo nombre se han practicado.

Por medio de esas instrucciones, se ha dicho, no fué Valenzuela técnica y jurídicamente apoderado de Paiz, en órden al acto celebrado el cuatro de Diciembre; pero fué gestor de sus negocios, fué intermediario, fué medianero, fué intérprete de su voluntad, para ponerle de acuerdo con Palomo, á fin de realizar el contrato. Con este motivo se cita el artículo 1,415 del Código Civil, que dice: *que el consentimiento puede tambien espresarse por medio de una persona autorizada por el contratante, ó por un gestor de negocios que se haya encargado bajo su responsabilidad de los contratos de aquel.*" (1.) La latitud en que está concebido este ar-

[1.] Al establecer los principios generales sobre contratacion, permite el Código que se preste el consentimiento por medio de una persona autorizada al efecto; pero al fijar los preceptos que rigen á cada contrato en particular, pone limitaciones á esa génerica disposicion. Respecto del mandato, ya sabemos que debe constar en escritura pública y con cláusula especial de venta, si se trata de enagenar bienes inmuebles. Parece excusado trascribir literalmente el artº 2,192 que en el texto se ha citado varias veces.

tículo, los términos generales en que se expresa, no comprenden sin embargo los casos en que la ley ha exijido otras condiciones para la perfecta manifestacion del consentimiento. La interpretacion restrictiva es la que debe emplearse cuando de los preceptos ámplios de una ley, pueden seguirse daños al público, á los particulares y aun al sentido comun. Si cualquiera puede oficiosamente tomar el carácter de gestor de los negocios de un estraño, ¿podrá sostenerse la validéz de los contratos que verifique *invito* ó no ratificando el propietario? ¿Y qué consentimiento pleno y perfecto es aquel que se presta por una persona, cuyos actos serán despues, y con razon, rechazados por el dueño? ¿Ese gestor, por otra parte, ejerce sus funciones bajo el concepto de que lo hecho será ratificado por la persona en cuyo nombre acciona; ó lo que es lo mismo, en tanto son válidas en cuanto merezcan la aprobacion del interesado en ellas. Quedan sujetos sus actos á una condicion suspensiva; si se ratifican convalecen, si se desechan serán nulos. ¿Y cómo pide el Sr. Palomo el cumplimiento de la compra venta efectuada con Valenzuela, sino se ha llenado la condicion de que Paiz ratifique? Esto no parece conforme con el artículo 1,455 del Código civil. Ménos conforme parece aun con el artículo 2,204, que declara *no estar obligado el mandante á lo que hubiere hecho el mandatario, excediéndose de las facultades consignadas en el poder; á no ser que lo practicado se ratifique despues expresa ó tácitamente.*"

Ocurriendo al expediente de que el Lic. Valenzuela fuese gestor de negocios, se creyó estar salvada la dificultad de la falta de poder. Y qué, ¿será la ley ménos severa, ménos formalista con los gestores que con los mandatarios? Si el mandato exije tantos requisitos para el efecto de obligar al mandante, ¿será ménos exijente la gestion de negocios? ¿Podrá un *quidam* vender lo ajeno diciéndose gestor del propietario? Es ademas olvidar el orígen jurídico del cuasi contrato que nos ocupa, llamar gestor al Lic. Valenzuela, cuando tenia cierto poder, aunque no ámplio, de Don Manuel Paiz, y cuando, por otro lado, Paiz se encontraba á pocas leguas de distancia del mandatario y en constante comunicacion con él, de quien dice haber recibido órdenes é instrucciones. Tiene lugar la *gestion de negocios* en ausencia de los dueños, que como decia la ley de partida, copiando la 2ª tít. 5º libro 3º del Digesto, "*vanse á las vegadas de sus lugares á otras partes; é por desaventura ó olvidanza non encomiendan sus casas, nin heredades, á quien las recabde nin las labre.*" Es otro de sus caractéres que se proceda sin consentimiento del dueño, pues de otro modo habria verdadero mandato y no cuasi contrato. Ahora bien; Valenzuela que no administraba cosa agena por desaventura ú olvidanza de Paiz; Valenzuela, que recibia instrucciones de este Sr., ¿podrá llamarse gestor de negocios?

No puede llamarse jurídicamente al Licdo. Valenzuela gestor de los negocios del Sr. Paiz.

Llámese como se quiera, lo cierto es que al expresar con Palomo su consentimiento sin estar formalmente autorizado, solo contrajo para sí y no obligó á Don Manuel Paiz, segun lo dispone el artículo 1,42[illegible] del Código Civil.

Se ha dicho tambien que el Lic. Valenzuela era medianero entre Paiz y Palomo. Nuestro derecho no reconoce á los medianeros ni los reglamenta. Establece el oficio de corredor para negocios mercantiles y les designa atribuciones y deberes. Para ejercerlo, han de recibir título expedido por la autoridad administrativa. Un corredor no se hace tal por su mera voluntad, ni basta que coloque en la puerta de su casa un rótulo ó imprima en alguna hoja periódica un anuncio, que indique su deseo de prestar al público los

El Lic. Valenzuela no es corredor ni medianero.

servicios propios de aquella profesion. Si no consta su nombramiento, nada adelanta en el órden legal. Aquel título y este nombramiento, no pueden exhibirse por el Lic. Valenzuela; luego no es exacto que para este caso haya ejercitado el oficio de corrédor.

La significacion legal del oficio de medianero, aleja mas todavía la idea de que el Lic. Valenzuela haya contratado válidamente con ese carácter.

Las leyes romanas reconocian y reglamentaban el oficio de medianero. Ellas comprendian que el uso de los medianeros era necesario principalmente en los pueblos y ciudades mercantiles, á fin de facilitar á los extranjeros y á cualquiera otra persona los negocios á que quisieran dedicarse, dirijiéndolos á aquellos con quien les conviniese tratar, explicando la intencion de unos y otros, sirviendo de trujamanes si era necesario, y prestándoles los demas servicios propios de su oficio. La obligacion de los medianeros era semejante á la de los mandatarios, con la diferencia de que estando el medianero empleado por personas de intereses diversos, era como un comisionado de una y otra para concertar el comercio ó asunto de que se le encargaba. Por esto su obligacion era doble y consistia en guardar para con las dos partes la fidelidad en la ejecucion de lo que cada uno le habia encargado. "*Pero su poder*, dice Domat citando la ley ff de proxenet, *no era de tratar sino de explicar la intencion de una y otra parte, y de mediar, á fin de poner á aquellos que le empleaban, en estado de tratar por sí mismos.*" En todo caso, el negocio no quedaba hecho sino era ratificado por el que empleaba al medianero, á cuyo propósito dice Sala en su Digesto Romano-Español, con referencia á la ley que acaba de citarse, "*que si mediase esta clase de personas como sucede frecuentemente, no se obliga por esto al mandante como tal, porque solo se presume que ha querido dar á conocer ó manifestar el nombre del que va á celebrar el contrato.*" ¿Habrá sido el Lic. Valenzuela medianero, segun nuestro derecho; fué ratificado lo que él practicó, llegó Paiz á tratar personalmente con Palomo?

Contradiccion que se advierte entre la sentencia y las alegaciones del Lic. Palomo sobre el carácter que aquella da al Sr. Valenzuela de "INTERPRETE DE VOLUNTADES."

El Lic. Valenzuela no fué apoderado de Paiz para el acto especial de que se trata, no fué gestor de negocios, tampoco medianero en la acepcion legal de la palabra; pero fué, dice el Juez de 1.ª instancia, intérprete de la voluntad de Don Manuel Paiz. Y ántes de examinar en qué sentido ejerció el oficio de intérprete, paréceme necesario indicar que el Juez incurrió en contradiccion con lo declarado formalmente, tanto por el mismo Lic. Valenzuela como por el Señor Palomo. En la minuta del contrato se da aquel el carácter de apoderado. He aquí el principio de ella: "*Manuel Palomo Batres, por sí, y Antonio Valenzuela como apoderado de Don Manuel Paiz, han celebrado el dia cuatro del que rige el siguiente contrato.......*" El mismo Señor Valenzuela, contestando la primera pregunta de las posiciones articuladas por Palomo, dijo haber celebrado el negocio en concepto de *apoderado*. Palomo ha dicho, tambien, y repetido en varios pasajes de la actuacion, que con Valenzuela trató como tal apoderado. ¿Por qué el Juez no le llama del mismo modo? Debia buscarse una brecha para salvar los escabrosos enredos de un nombre que no se avenia con el poder ni con las facultades en él contenidas, y comprendiéndose que al principio se habia errado, dando el nombre de personero al Sr. Valenzuela, le llamaron despues de diversos modos, de los cuales optó el Sr. Juez por el de "*intérprete de voluntades.*"

Se impugna el considerando de la sentencia en que se afirma que Paiz y no Valenzuela fué quien contrató con el Lic. Palomo.

Dice mas el Sr. Juez: dice, que Paiz y no Valenzuela fué el que contrató con Palomo: que Valenzuela no tomó parte en el contrato, ni con el carácter de mandatario, ni con el de gestor de negocios, y que no fué mas que un simple encargado de trasmitir la propuesta de Palomo para que Paiz la aceptara ó repeliese; y que por consiguiente, no fué Valenzuela el vendedor de la finca sino el verdadero propietario Don Manuel Paiz: que para fijar las

bases del negocio y prestar su consentimiento, pudo Paiz valerse de la escritura, del telégrafo ó de cualquier otro medio de comunicacion, dirigiéndose por sí ó por un tercero al comprador, lo cual así se deduce de los principios legales á que está sujeto el consentimiento, el cual prestó por medio de una persona autorizada al efecto."

El Sr. Juez ha incurrido en la confusion lamentable de dos ideas jurídicas enteramente distintas; esto es, la del consentimiento prestado directamente por comprador y vendedor, sea entre presentes de palabra, ó entre ausentes por escrito, ó por cualquier otro medio que ponga de manifiesto la voluntad, y la del que se presta por medio de una tercera persona encargada de expresar los deseos de su comitente. Y ha llevado la confusion hasta el extremo de que siendo Valenzuela, como el mismo Juez ha dicho, intermediario entre Paiz y Palomo, deduzca el absurdo de que Don Manuel Paiz fué el directo é inmediato vendedor. Si el dueño de "Patio de Bolas" hubiese estado presente y hubiera aceptado las propuestas de Palomo, no cabria dificultad alguna, el contrato estaria perfecto y no podria discutirse con razon acerca de la validez de una segunda venta. Pero es el caso de que Paiz se encontraba en Palin, y que deseando vender la finca, dió al efecto instrucciones á Don Antonio, quien afirma haber celebrado el negocio con Palomo, y en tal caso se pregunta: ¿fué Paiz el directo é inmediato vendedor, ó lo fué Valenzuela en su nombre? No fué ni pudo ser el primero; y para que el segundo pudiera haber hecho contrato perfecto y valedero, segun lo ya manifestado anteriormente, exijia la expresa ratificacion del propietario. Apénas es necesario repetir que el contrato celebrado *per nuntium*, por medio de un medianero, de un mandatario sin poder especial, de un trasmitente de voluntades, no será firme sino obtiene la aprobacion del que ha empleado al corredor. ¿Qué importa, pues, la contratacion de Palomo, si no la acepta Don Manuel Paiz?

Primera razon que Paiz ha tenido para no aceptar el negocio del Ldo. Palomo. No hay conformidad entre las instrucciones y el contrato celebrado por el Ldo. Valenzuela.

No la acepta, ademas, porque Valenzuela, aunque en términos generales obró de conformidad con las instrucciones, no observó una de las mas importantes, cual es la de que se pagara al contado el precio de la finca. Es sabido que cuando se vende alguna cosa, cualquiera que esta sea, su valor debe ser satisfecho por el que la compra al mismo tiempo que el vendedor verifica la entrega. Designar la suma de dinero que en cambio de una finca debe darse, sin señalar plazos, y pretender que en diversos términos haya de hacerse el pago, seria una exijencia contraria á las mas elementales nociones del contrato de compra-venta. Cuando en el parte de fojas 5, fechado el cuatro de Diciembre, decia Paiz á Valenzuela "*diez y seis mil pesos entrega finca, precio sube*," no expresó que de esa cantidad se entregaran once mil pesos de contado y el resto á plazos. Sin embargo, el Señor Valenzuela en el contrato celebrado con Palomo, no exijió todo el precio inmediatamente.

Explicacion de los dos partes del Sr. Paiz con relacion al precio de la finca. El precio debia ser de contado, segun lo ha afirmado constantemente el mismo Señor.

Pudiera en contrario objetarse que el dia anterior, tres de Diciembre, habia dicho el mismo Paiz en otro parte telegráfico: "*Quince mil pesos doy Patio de Bolas, once contado, cuatro un año sin crédito*," y que en esa virtud pudo Valenzuela, siguiendo las indicaciones de este telegrama, concertar con Palomo la venta á plazos. Las instrucciones en uno y otro parte son diferentes: en este último no decia Paiz que entregaba la finca inmediatamente, sino que la daria dentro de un mes, por cuya razon contentábase con menos precio y admitia plazos; en el primero exijia *diez y seis mil pesos*, pero entregaba "Patio de Bolas" inmediatamente. Obsérvese que la entrega inmediata de la cosa, suponia tambien la inmediata entrega del precio. Acontecia precisamente el negocio cuando Paiz estaba cosechando, y durante todo

Diciembre próximo pasado, se proponia sacar de la panela elaborada en ese mes, el interes de los cuatro mil pesos que en el telegrama del tres dejaba para un año. Sacaria ademas, aparte del premio, dos mil pesos poco mas ó ménos, y así conceptuaba que aunque solo pidiera quince mil pesos, y de estos, once mil al contado y el resto dentro de un año, no sufriria por ese menor precio y por esa demora, perjuicio alguno, puesto que la finca en último resultado, se vendia efectivamente en diez y seis ó diez y siete mil pesos, como si fuesen de contado. En el telegrama del cuatro ofrecia la entrega inmediata por diez y seis mil pesos, y como la inmediata entrega le quitaba las ventajas de la cosecha del mes de Diciembre, que acaban de explicarse, era racional suponer que tambien el valor debia pagarse de contado. Con tanta mayor razon debe conjeturarse que en el acto habria de satisfacerse el precio, cuanto que en esos dias precisamente la panela alcanzaba en los mercados un precio cuasi fabuloso, y no era posible creer que consintiera en abandonar el provecho de la alza al mismo tiempo que concedia plazos sin interes alguno. En consecuencia de lo dicho, si en términos generales Don Manuel Paiz está satisfecho de la conducta del Señor Valenzuela; si este creyó cumplir su cometido contratando por diez y seis mil pesos la finca de su causante, no puede decirse que, respecto del precio, que es una de las esenciales condiciones del contrato, haya observado la mente clara y manifiesta con que esas instrucciones le fueron comunicadas.

Otra razon para que el Sr. Paiz no acepte el contrato del Ldo. Valenzuela. El convenio celebrado con Palomo fué esencialmente modificado por el mismo Sr. Valenzuela.

No acepta, ademas, el Sr. Paiz el contrato con el Sr. Palomo, porque difiere en sus términos del telegrama en que el Sr. Valenzuela le daba parte de haberlo definitivamente celebrado. Aun suponiendo que el agente hubiera guardado en sus actos absoluta conformidad con la intencion del poderdante al ajustar el negocio del cuatro de Diciembre, del cual dió parte el dia cinco, nadie le autorizaba para reformar las condiciones esenciales del convenio. Dice el telegrama: "*Definitivamente vendí Patio de Bolas, once mil pesos con todo, cinco mil un año. Mañana entregará U. finca segun contrato.*" Dice la minuta: 4.º *El precio convenido es el de diez y seis mil pesos que Palomo satisfará de la manera siguiente:* 1.º *entregará al contado once mil pesos:* 2.º *cuatro mil á un año de la fecha del contrato sin interes alguno; y* 3.º *mil pesos á diez y ocho meses contados desde la misma fecha, pero abonando el uno por ciento de interes mensual por el término de seis meses....*" El negocio, segun se dice, se ajustó en la noche del cuatro de Diciembre, y de haberlo hecho, dió cuenta el comisionado al siguiente dia en la forma que expresa el telegrama trascrito; pero hé aquí que al extenderse la minuta del mismo contrato el seis de Diciembre, se alteran los términos fijados para el pago del precio. El negocio se habia reformado, y se reformó cuando Paiz, el dueño legítimo, habia vendido la finca al Sr. Quiñonez. ¡¡Sin embargo, se quiere apremiar al primitivo propietario de "Patio de Bolas" á que pase por todo, se le tilda de mala fe y se le condena al pago de daños y perjuicios!!

El dueño puede conceder prórogas; no puede hacerlo el personero sin especial poder.

Para cohonestar el acto del apoderado al reformar el contrato, ocurre el Sr. Juez á un expediente que le ha parecido bastante sencillo. En el señalamiento de nuevo plazo, dice, no hubo novacion de contrato, porque el Código no da ese carácter á los negocios en que se concede prorogacion del término para hacer el pago.—El Sr. Juez no ha observado que ese argumento es especioso. Enhorabuena que cuando el acreedor señala nuevo término para que el deudor cumpla su compromiso, no pierda el contrato su primitiva naturaleza; pero no puede decirse lo mismo cuando no es el dueño sino un extraño, no autorizado, el que hace la designacion. La gestion del

Sr. Valenzuela era tan extensa á juicio del Juez, que estaba en sus facultades hacer lo que mejor quisiera, sin prévia anuencia y consentimiento del propietario. Mas aun; el mandato y las instrucciones, á lo que parece, privaron á Paiz de todo poderío sobre su finca; y á la manera de aquel sobre quien pesa decreto de interdiccion, solo era bueno lo que Valenzuela hiciese, quien mas que medianero, mas que gestor, mas que mandatario, era y debia llamarse guardador de Don Manuel Paiz. Sr. Juez; no hay novacion cuando el acreedor concede nuevo plazo á su deudor; pero ese plazo por mas que U. lo sostenga en su fallo, no debia darse por el Sr. Valenzuela, que no tenia al efecto poder formal ni facultades de otro modo concedidas: el dueño puede prorogar, el apoderado no. Puede en términos generales asegurarse, (véase á Gutierrez, Códigos fundamentales)*que cuando el mandatario ó comisionado ha verificado el negocio en condiciones mas duras de las que podia aceptar segun sus facultades, el mandante puede aprobar ó no lo hecho y en último caso, ni responde al mandatario ni al tercero con quien contrató.* De consiguiente, la conducta de Don Antonio, no solo traspuso los límites de la intencion de Don Manuel, sino que empeoró en perjuicio de este sin su prévia voluntad, las condiciones con que se habia ajustado el contrato con el Sr. Palomo.

Otra razon por que Paiz no esta obligado á ratificar el contrato del Lic. Valenzuela. En esas partes é instrucciones no se designa al comprador, que es una personalidad esencial al contrato.

Como se ha hecho tanto alarde del telegrama del cuatro de Diciembre, en que decia el Sr. Paiz al Lic. Valenzuela "*diez y seis mil pesos entrego finca*," y como este parte ha querido traducirse como una órden terminante relativa á la venta de la finca, parece conveniente averiguar si en virtud de esa proposicion y de la subsiguiente aceptacion del Lic. Palomo, quedó perfecto y consumado el contrato. Y no solo conveniente sino necesario es ocuparse de este punto, ya que su resolucion afirmativa ha sido otro de los argumentos explotados por el Sr. Juez departamental.

Descúbrese en el parte el deseo de vender por una cantidad determinada; pero no deseo de vender á Palomo, ni ménos firme resolucion de cerrar el contrato tan pronto como él aceptase. La admision de Palomo no excluia una nueva proposicion de Don Manuel, ni le impedia retraerse de llevar adelante su propuesta. Y era racional suponer que tal fuese su intencion, una vez que con motivo de las circunstancias, deseaba vender al mejor precio y con las mejores condiciones. Apremiado por sus acreedores, decidióse á vender una finca valiosa; mas no queria salir de ella sin escuchar propuestas para escoger la mas ventajosa. De allí es que en sus partes, no dice á quien desea vender, como el que buscando varios licitantes no quiere comprometerse con una determinada persona. Sus telegramas no reunen todas las condiciones de formalidad que determinan una decision seria é irrevocable; y si la venta es un acto solemne, requiere en todo caso que el consentimiento se exprese sin que haya lugar á dudas de ningun género. Hé aquí como se expresa en la pájina 580 del tomo II la Enciclopedia española de derecho y administracion del Sr. Arrazola: "*Aun sin intencion puede resultar duda ú oscuridad, no solo sobre la naturaleza del contrato si no aun de si se trata realmente de celebrar el que se anuncia. Los autores debaten la cuestion de si habria compra-venta, diciendo uno, yo quiero vender tal cosa en tal cantidad; y respondiendo otro,* **yo quiero comprarla en ese precio: yo quiero dar por ella esa cantidad: yo quiero pagarla en lo que se vende.** *Unos autores sostienen que hay venta; otros que no. Desde luego no es posible reconocer en el caso la formalidad debida. El lenguaje comun, como el técnico, tiene sus formas usuales, exactas, de sentido entendido para todos; y el apartarse de ellas, para lanzarse á formulas e-*

Notable doctrina que registra la Enciclopedia del Sr. Arrazola.

buscadas y notoriamevte afectadas, parece mas bien un pasatiempo, una conversacion, que no un contrato que debe ser sério y solemne. Por otra parte **quiero vender,** *no es realmente una fórmula de todo punto absoluta y perentoria en cuanto al tiempo y respecto de personas. Por no dirijirse á nadie se dirije á todos; pero no puede sostenerse que á* **todos y a cada uno.** *Puede ser el que conteste un tramposo habitual, un fallido, un acreedor insolvente del mismo dueño, un detractor suyo y de su familia, un rematado ó pregonado por los tribunales, un mendigo, un intervenido en sus bienes, etc. y en estos casos á lo ménos la enunciativa* **quiero vender,** *admite sin violencia la ampliacion y aplicacion sobre la respuesta,* **quiero vender: pero no en este momento precisamente: quiero vender; pero no a ti.** *Es lo que haria todo vendedor prudente; y nace de ello por tanto una razon moral incontestable. ¿Qué tribunal será el que en tal hipótesis deseche la restriccion, y condene al dueño? Y aun sin esa segunda enunciativa del mismo, ¿qué tribunal puede ver un contrato perfecto entre personas, que no se han entendido realmente una con otra, pues las dos enunciaciones parecen mas bien lanzadas al aire que en concreto de persona á persona? ¿Cómo, si el supuesto aceptante en el caso ante dicho se hallase confundido con otros puede moral y racionalmente suponerse que el vendedor, á sabiendas, se dirijiese á él; ni estando solo que quiere entablar con él un contrato formal? Lo que nos estraña es que autores de recto criterio, como Pothier, en las dos solas enunciaciones, sin distincion de casos, sin exijir ningun otro indicante de mútua inteligencia, y pleno consentimiento de una y otra parte, vean un contrato sério y exequible. En cuanto á nosotros, tenemos por mas seguro en todo evento, mas conforme á la seriedad del derecho y al modo ordinario de conducirse los hombres, que si no precedió, ni subsiguió á las dos espresadas enunciaciones ninguna otra manifestacion, signo ó motivo de conviccion y recíproca inteligencia, algo, en fin, parecido al bien entendido buen provecho del vulgo, no hay contrato sostenible. La obscuridad, lo inadecuado ó perplejo de las formas debe perjudicar á los que las emplean, en convenciones, sobre todo, que las tienen claras y conocidas, y hasta técnicas, en vez de poner en tortura la conciencia del juzgador, y en riesgo voluntario la verdad y la justicia.*
Expone su doctrina el Señor Arrazola, figurando el caso de que los supuestos comprador y vendedor estan presentes, y niega en tal evento la existencia del contrato, entre otras razones por no designarse la persona del comprador, ¿y qué diria ese ilustrado y respetable expositor si se le presentasen estos autos, en los que aparece que un comisionado, sin especial poder, fué el que ajustó el negocio á virtud de un parte que no puede implicar una séria y formal proposicion de venta, y en el cual no se decia que la finca se vendiera al Lic. Palomo?

Opinion del Señor Gutierrez Fernandez.

Enseña el Sr. Gutierrez Fernandez que la venta directa é inmediatamente verificada por medio de cartas entre comprador y vendedor, no se perfecciona aun dada la aceptacion de aquel, si este no persiste en el propósito de vender; ¿que se dirá, en consecuencia, de un contrato celebrado mediante una carta en que no se designa el comprador, y por un medianero que no observa puntualmente las instrucciones? ¿Qué decir del negocio que de ese modo se verifica, si no llegan personalmente á entenderse comprador y vendedor?

En resúmen: por cualquier lado que se pretenda buscar la perfecta legalidad del contrato ajustado por los Sres. Valenzuela y Palomo, no será posible sostener su validez. El poder no contenia cláusula especial para vender; las instrucciones dadas en escrituras simples no pueden causar perjuicio al Sr. Quiñonez, ni lo verificado en virtud de ellas ha merecido la aprobacion

del Sr. Paiz: el Lic. Valenzuela ni como gestor, que no fué de los negocios de Paiz, ni como medianero entre Palomo y Paiz, ni como intérprete de este, pudo cerrar el negocio de que se trata. Los telegramas no entrañan una órden comunicada al agente, ni son lo explícito, lo formal que se requiere para la perfecta expresion de la voluntad de vender. Valenzuela, ademas, no procuró en el ejercicio de esas instrucciones todas las ventajas que el comitente podia y queria obtener del negocio, admitió plazos que el interes de Paiz rechazaba, y aun celebrado el contrato en unos términos, lo formalizó despues en otros distintos. Entre tanto, Don Manuel en legal ejercicio de los derechos de dominio y sin saber que su agente hubiera contratado, celebró el negocio con el Sr. Quiñonez; él no necesitaba de poder ni de telegramas; no requeria órdenes, ni demandaba instrucciones; al constituir en agente al Sr. Valenzuela, no se habia atado las manos para vender, y hacer de su finca lo que mas conviniera á sus intereses: no hay ley alguna que á la manera de un menor, de un pródigo, de un fátuo ó mentecato, le privara de las facultades que al señor concede la ley sobre sus cosas, sujetándolo al poderío de un guardador: tampoco hay ley que por haber otorgado escritura de mandato sin cláusula de venta, y aun con ella, le impidiera usar y gozar libremente de sus bienes. Con tales antecedentes se pregunta, ¿qué venta es la válida, la del Sr. Paiz ó la del Sr. Valenzuela?

III.

El contrato de compra-venta celebrado por el Señor Paiz con el Señor Quiñonez el cinco de Diciembre, ántes de tenerse noticia del ajustado por Valenzuela, fué pocos dias despues elevado á escritura pública. Perfeccionado por el consentimiento sobre cosa y precio, reunió á los requisitos esenciales del contrato, las condiciones formales que la ley exije para la traslacion del dominio, verificándose en seguida el registro del título librado á favor del comprador. Otorgado el documento de venta, mediante el cual y no de otro modo, se adquiere el señorío del objeto comprado, adquirió tambien el Señor Quiñonez la posesion legal y no la simple tenencia de "Patio de Bolas"; y como si todo eso no bastara para determinar la perfecta apropiacion de aquel inmueble, se hizo al nuevo dueño material entrega de la finca, dándole á reconocer como único y legítimo señor de ella. Este negocio, que ajustado por el Señor Paiz, se rodeó de todas las solemnidades prescritas por el derecho, es el que se ha puesto en parangon con el propalado por los Señores Valenzuela y Palomo; por el Licenciado Valenzuela que, como hemos visto anteriormente, no tenia para hacerlo toda la suma de facultades que para vender deben concederse al personero, y sin que, por otro lado, para su perfeccion, obtuviera ese convenio la ratificacion del propietario

El Ldo. Palomo asegura que Paiz vendió cosa agena al celebrar contrato con el Sr. Quiñonez.—"Patio de Bolas" no podia llamarse cosa agena despues de haber contratado el Sr. Valenzuela,

Empero, se ha dicho que estando prohibida la venta de cosa agena, no pudo contratar Paiz con Quiñonez, pues siendo anterior el contrato ajustado por Valenzuela, debia entenderse que Palomo era dueño de la finca desde el instante mismo de haberse hecho el negocio, es decir, desde el cuatro de Diciembre, siendo por tanto inválido el celebrado al dia siguiente. Este argumento entraña una peticion de principio: precisamente lo que ántes debe probarse es que fué legal el contrato celebrado por el Lic. Valenzuela, para deducir de allí que sobre la misma cosa no podia tener lugar una segunda ven

ta. En esa argumentacion, ademas, se dan al artículo 1,498 del Código Civil mas efectos de los que la ley ha querido señalarle. Aun partiendo del supuesto de que la negociacion del Sr. Palomo hubiese quedado perfecta desde la noche del cuatro de Diciembre, la finca "Patio de Bolas", no era de él por el solo hecho de haberla contratado. El consentimiento no basta por sí solo para la adquisicion de la propiedad de los inmuebles; mientras no se haga escritura, no hay traslacion de dominio; no otorgándose escritura, el dominio radica en el vendedor. De consiguiente, Palomo no podia decirse propietario de "Patio de Bolas" por haber contratado con el Sr. Valenzuela; y como el dominio de ese ingenio no era espíritu que andaba vagando en las regiones del espacio, existia en el número de los derechos reales del Sr. Paiz. Si este dispuso despues de la misma finca que hasta entónces no hal ia salido de su poder, no puede decirse que haya vendido cosa agena, por que solo es ageno lo que no está en nuestro dominio.

pues aun dada la validez de ese negocio, el dominio de la finca radicaba en el Sr. Paiz.

Apénas parece necesario explanar los conceptos expresados en el párrafo anterior, pero como quiera que el Lic. Palomo ha hecho hincapié en el argumento que acaba de refutarse, conviene decir algo mas acerca del mismo punto. *Todo contrato*, dice el artículo 1,402, *sobre traslacion de un inmueble debe constar por escritura pública, la cual tiene que inscribirse en el Registro de la propiedad, dentro del término que prefija la ley correspondiente.*" El artículo 1,477 dice: "*Si el contrato de compra-venta fuere de bienes raices, debe observarse lo dispuesto en el artículo* 1,402. *Sin embargo, es consensual en el concepto de que acreditándose por confesion judicial de parte ó otro medio de prueba, puede exijirse al obligado que otorgue la escritura correspondiente*, **sin la cual no habra traslacion de dominio.**" Se deduce que sin embargo de haberse convenido sobre cosa y precio, aquella no será del comprador sino hasta que se otorgue la escritura respectiva. Ya no se requiere la tradicion que exijian las leyes españolas de acuerdo con las romanas, ya no la material entrega del objeto vendido; pero esas condiciones vendrán á ser suplidas por otra que dará publicidad al acto y lo rodeará de las posibles garantias: la escritura sustituyó á la tradicion, y el dominio se traslada mediante un documento público comprensivo del contrato. Antes de otorgarse en la forma legal permanece la propiedad en el vendedor, y es la razon, porque no siendo el inmueble de que se trata *res nullius*, alguien, y no puede ser otro que el vendedor, ha de matenerlo en su dominio. Y si esa propiedad está en manos del vendedor no puede decirse con razon, ni aun cuando la venda por segunda vez, que trasfiere cosa agena, ni pretenderse en consecuencia, la aplicacion del artículo 1,498 del Código Civil que tanto ha reclamado la parte del Sr. Palomo. *Id quod nostrum est sine facto nostro ad alium transferri potest*, cuyo hecho en este caso debe ser, y no puede ser otro, que el otorgamiento de escritura.

Y obsérvese bien que el principio que acaba de sentarse y que es ineludible en estricto rigor de derecho, es de trascendentales consecuencias en órden al exámen legal de la cuestion que se ventila entre los Sres. Palomo, Paiz y Quiñonez. Partiendo del supuesto, que concederse no puede, de la existencia y legalidad del contrato del Sr. Palomo, y no habiendo este adquirido el dominio por no haberse otorgado escritura, sobreviene una cuestion: ¿el Sr. Paiz, que conservaba el dominio de "Patio de Bolas," pudo haber vendido aquella finca, sin embargo del contrato ajustado por el Sr. Valenzuela?; ¿qué efectos legales tendrá ese contrato? Yo estoy desde luego por la afirmativa acerca de la primera parte que la pregunta con-

Como nuestro Código no adoptó el principio de que bastara el consentimiento para la traslacion del dominio, un segundo contrato al que se siguiera otorgamiento de escritura deberia ser preferible al primero.

tiene: 1.° porque uno de los efectos del dominio es la libre disposicion del objeto sobre que versa la propiedad; 2.° porque la ley prohibe vender lo ageno, pero no lo propio; 3.° porque no hay artículo en el Código, que en el caso supuesto, declare la nulidad de la venta segunda; 4.° porque si bien no puede excluirse en la generalidad de los casos, la presuncion de dolo en el que verifica la segunda venta, ese dolo no obsta para que la legislacion haya dado efectos á ese contrato, efectos de preferencia, en ciertos casos, á la primera enagenacion, El derecho español, que, como nadie ignora, subsiste entre nosotros sin embargo de la emision de nuestros Códigos, y que segun el artículo 2,441, está vigente en todo aquello que no se oponga á las modernas leyes, concede en algunos casos preferencia al segundo comprador. El Sr. Arrazola discurriendo en su obra citada, sobre doble venta, dice: *que despues de pronunciarse ambas legislaciones* (la romana y la española) *contra el dolo, y castigarlo, en las formas espresadas, le dan hasta cierto punto sin embargo efectos legales, pues no es otra cosa confirmar el dominio, en el que en el caso supuesto, compró por segunda vez, y precisamente por el fraude del acreedor.* 5.° porque con todo y la existencia de los modernos principios proclamados particulamente en el Código frances, que solo observan si ha habido consentimiento sobre cosa y precio, para determinar la perfeccion y consumacion del contrato, nuestro Código, (como quiera que otra cosa pueda deducirse del informe de la Comision codificadora,) no aceptó por completo aquel principio espiritualista: hizo distincion entre muebles é inmuebles: respecto de aquellos lo adoptó sin ambages: acerca de estos estableció marcada diferencia entre la perfeccion y la consumacion, ó lo que es lo mismo, entre el título y el modo de adquirir. En efecto; el contrato queda perfecto mediando la voluntad de los contrayentes, pero no consumado si no interviene escritura pública: hay título para pedir el cumplimiento de la obligacion con solo haber precedido contrato, pero no se adquiere la cosa sino por documento extendido en forma legal. No me escuso de trascribir, porque pueden ser muy aplicables á este caso, varios pasages del informe de la Comision española encargada de preparar el nuevo proyecto de ley hipotecaria, que hoy forma parte de la legislacion de la Península. Helos aquí, bajo el concepto de que las palabras posesion y tradicion de que en ellos se usa, deben ser sustituidas con la de **escritura publica,** que segun nuestro Código es el modo de adquirir que ha subrogado á la entrega de la cosa exigida por el derecho antiguo. "*Y aquí debe con franqueza exponer la comision el gran cambio que acerca de este punto introduce el proyecto en los principios generales del derecho actual. Nuestras leyes, siguiendo á las romanas, adoptaron la diferencia entre el título y el modo de adquirir y establecieron que el título solo produjera accion personal; pero que la propidead y los demas derechos en la cosa, y por lo tanto, las acciones reales que se dan para reinvindicarlos, solo nacieran de la tradicion, ó lo que es lo mismo, de la posesion de las cosas inmuebles. Por consecuencia de este principio, cuando alguno vende á dos la misma cosa, no es su dueño el que primero la compró, sino aquel que tomó de ella posesion. Los romanos apesar de haber despojado el derecho antiguo de muchas formas groseras y materiales, creyeron siempre que un acto externo, público y que se pudiera apreciar por todos, debia señalar el que era el dueño de la cosa inmueble. Este principio dominó tambien en los diferentes Estados que formaron nuestra gran unidad nacional .... Segun el sistema de la Comision, resultará de hecho que para los efectos de la seguridad de un tercero, el dominio y los demas derechos reales, en tanto*

se considerarán constituidos ó traspasados, en cuanto conste la inscripcion en el rejistro, quedando entre los contrayentes, cuando no se haga la inscripcion, subsistente el derecho antiguo. Así, una venta que no se inscriba, ni se consume por la tradicion, no traspasa al comprador el dominio en ningun caso; si no se inscribe, aunque obtenga la posesion, será dueño con relacion al vendedor; pero no respecto á otros adquirentes que hayan cumplido con el requisito de la inscripcion. En consecuencia de lo expuesto, la segunda venta produce efectos legales; será nula si se ha otorgado escritura al primitivo comprador; pero favorece al segundo cuando el primero no tiene documento que acredite su dominio.

La compra que reuna al título el modo de adquirir, prefiere á aquella en que solo hubiere título.—Los principios relativos á consentimiento en la locacion conduccion no son aplicables á la compra-venta.

En contra de las doctrinas que acaban de exponerse, el Sr. Juez departamental sostiene la nulidad del contrato celebrado por el Sr. Quiñonez, *sin que pueda argüirse en contrario la circunstancia de haberle sido entregada la finca el propio dia que tuvo lugar aquella; puesto que las leyes actuales en esta materia no reconocen el principio establecido en la ley 50 tít. 5 Pat. 5.ª, y los puramente consensuales quedan perfectos mediante el mutuo consentimiento, y por lo mismo estan sujetos á la regla que con respecto á la locacion conduccion establece claramente el artículo 1,698 del Código civil.* No se trata de invocar el principio de la posesion anterior para apoyar la validez de la venta segunda, tampoco se ha pretendido negar que la perfeccion del contrato se verifique al prestarse el consentimiento: en todo eso hay acuerdo perfecto entre la sentencia y las opiniones del Sr. Paiz: niégase, sin embargo, que esa perfeccion sea coetánea de la consumacion: niégase que el contrato por sí solo produzca los efectos que los contrayentes tuvieron en mira al celebrarlo, pues la ley exije un acto posterior para que esos efectos se realicen en toda su plenitud. Entre la perfeccion y la consumacion media un tiempo mas ó menos largo en que puede tener lugar, con fraude ó sin él, una venta segunda, á la cual segunda se siga el otorgamiento de escritura; y entónces tendrémos dos perfecciones, si es posible expresarse así, ó lo que es lo mismo dos actos diversos de manifestacion de voluntad, y un acto solo escriturado traslativo del dominio. En tal supuesto se pregunta, ¿cuál de esos dos negocios prefiere? Claro es que si el contrato quedase perfecto y consumado con la sola expresion del consentimiento, el primero tendria absoluta antelacion al segundo; pero si en el órden jurídico el título es distinto del modo de adquirir, debe darse preferencia al contrato que reune ambos requisitos en parangon con el que solamentente llena el primero. El Sr. Arrazola que tambien se ocupa de esta cuestion, dice: "que la prelacion en los diversos casos que la cuestion abarca no es absoluta, sino relativa y gradual, dentro de la esfera de cada uno de los trámites sucesivos del contrato. Así la prelacion que nace de la mera perfeccion, es relativa ó circunscrita al *jus ad rem*, que pueda alegarse por *meros perfeccionamientos* posteriores: la de la entrega ó el *jus in re* (nosotros dirémos la de la escritura que equivale á la entrega para el efecto de la traslacion dominio) que nace de la consumacion del contrato, es relativa á la entrega posterior de la cosa á otro ú otros de los compradores. En cada uno de estos casos obtiene la preferencia el primero en tiempo y que á la vez reuna á la compra la entrega" (la escritura). Hé aquí, pues, porqué las nociones generales sobre consentimiento invocadas por el Sr. Juez, no son tan omnímodas que priven de todo efecto legal y racional á la segunda venta: si en esta hubo consentimiento y escritura, es claro que la primera debe ante ella sucumbir. Por lo demas, esos dos actos diversos en su esencia, (la perfeccion y la consumacion,) que han de reunirse

para la plenitud de los efectos de la compra-venta, hacen completamente inaplicables los principios de la locacion conduccion al contrato que nos ocupa. La locacion queda perfecta y consumada mediante el consentimiento, y de allí que sin obstáculos se escribiese el artículo 1,698 citado por el Sr. Juez, que da preferencia al primer conductor; pero no sucede lo propio en la compra-venta, que tiene varias faces y en virtud de las que pueden establecerse diversas prelaciones, en conformidad con los aspectos y grados que el negocio vaya presentando.

Las razones anteriores sobre la capacidad del Sr. Paiz para verificar la venta, no obstante el contrato del Sr. Valenzuela, son de mayor peso todavía, si se considera que él mismo ignoraba la existencia de esa negociacion.

Hasta aquí hemos discurrido partiendo del supuesto, que no pasa de ser gratuita concesion, de que la venta del Sr. Paiz al Sr. Quiñonez se verificó sabiendo el vendedor que su agente habia ajustado negocio con el Ldo. Palomo. Y si de tal supuesto no han podido deducirse consecuencias favorables á la causa del demandante, ¿qué podrá inferirse cuando se sostenga, como es la verdad, que el Sr. Paiz ignoraba que el Ldo. Valenzuela hubiera cerrado el contrato, sin darle cuenta de las propuestas que el comprador hacia? Seria repetir la misma idea vertida en párrafos anteriores, si manifestara que las instrucciones genéricas del Sr. Paiz no daban mérito á la perfecta é irrevocable celebracion del contrato; incurriria tambien en repeticiones enojosas si indicara que, como era natural, la venta hecha en virtud de esas indeterminadas instrucciones, (y digo indeterminadas por lo que respecta á la persona del comprador que no se designaba; del comprador que es una personalidad esencial en el contrato,) no adquirió el sello de la perfeccion, porque no fué ratificada por el propietario de "Patio de Bolas;" pero creo conveniente exponer el mismo pensamiento, para que se observe que si Paiz no ratificó y vendió á otra persona distinta, no solo fué porque obraba segun su derecho no ratificando, sino porque ademas no era posible que ratificara, toda vez que ignoraba que su agente hubiese ajustado venta con el Ldo. Palomo. Ya se verá en otra parte de este alegato que cuando el Sr. Paiz recibió el telegrama relativo á la negociacion del Ldo. Palomo, fué en ocasion que habia ajustado la venta con el Sr. Quiñonez; ya hemos visto ademas que pudo Paiz celabrar ese contrato no obstante las instrucciones que habia comunicado; y con estos antecedentes nadie negará que el dueño de "Patio de Bolas," sin embargo de la existencia del contrato del cuatro de Diciembre, tuvo perfecto derecho para realizar el negocio del cinco del propio mes. Si conservaba el dominio de la finca, sabiendo que estaba vendida, y podia disponer de ese dominio no obstante la venta, ¿qué decir cuando se sepa por medio de datos evidentes que arroja la actuacion, que Paiz ignoraba de todo punto la existencia del negocio verificado por el Ldo. Valenzuela?

La ignorancia del Sr. Paiz es el mejor medio justificativo de su conducta. Figuraos que un mandante da instrucciones á su agente ó medianero para vender una finca, sin agregar que se compromete á no venderla por su parte. Figuraos tambien que ese agente, (con no formalizadas instrucciones,) lleva á cabo el negocio; pero que ántes de saber el mandante el extremo á que ha tocado la negociacion, contrata por su lado el mismo inmueble. Figuraos que en tal caso se os dirigiera esta pregunta: ¿qué contrato vale, el del dueño que pudo legalmente vender sin respicencia á las instrucciones de su agente, ó el del mismo agente que contrató sin instrucciones comunicadas en legal forma? Estariais indudablemente por el contrato que el dueño celebró. Empero, diríase que el *instructor* una vez dadas las órdenes, debió recabar de *su instruido* noticia exacta de lo que hubiese hecho en virtud de las instrucciones, y que esto lo hubiera practicado precisamen

te ántes de efectuar negocio por su lado; y diríase bien, hablando bajo el aspecto moral y en órden á las indicaciones que dicta el modo de proceder caballeroso y comedido. Pero si os digeran que el mandante celebró el negocio el dia domingo cinco de Diciembre de mil ochocientos ochenta á las nueve y media de la mañana, si agregaran que hacer la venta urgia por la situacion excepcional en que el mismo mandante se encontraba, y que en tal dia y á tal hora no podia *el instructor* comunicarse con *su instruido* ni por medio del telégrafo, pues en tal dia y á tal hora estan cerradas las oficinas telegráficas de la República, veriais que ese dueño que no quiso atarse las manos para disponer de sus cosas, no faltó á la moral, ni á las mas someras obligaciones que impone la caballerosidad. Tal es el caso que ocurrió al Sr. Don Manuel Paiz.

El Sr. Paiz ignorando el contrato del Sr. Valenzuela vendió la finca al Sr. D. Rafael Quiñonez: este recibió la posesion de la finca, obtuvo escritura de propiedad y la rejistró en la oficina respectiva. Efectos de la inscripcion hecha á su nombre.

El propietario de " Patio de Bolas " celebró el contrato; el contrato se elevó á escritura pública y la escritura pública fué registrada. Este es otro argumento en apoyo de la causa del Señor Quiñonez. Sin embargo, mucho dijo y escribió la parte del demandante para contradecir los buenos efectos de la inscripcion. Dijo que nada significan las operaciones del rejistro en órden á determinar la propiedad en este caso especial; dijo que las inscripciones no hacen válidos los contratos que por la ley sean nulos, y dijo que bastaba el hecho del anterior contrato con Valenzuela celebrado, para que se estimaran de ningun efecto las anotaciones hechas en favor del Sr. Quiñonez. Yo no diré, ni á decirlo me atreviera jamas, que las inscripciones de inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos, produzcan los mismos resultados que la cosa juzgada que hace de lo blanco negro y de lo negro blanco; pero si es verdad que causa perjuicio á tercero lo que aparezca inscrito en el rejistro, es claro que el contrato celebrado por Quiñonez, escriturado y rejistrado poco despues de su celebracion, debe perjudicar á todo aquel que, como el Ldo. Palomo, no haya intervenido en ese acto, ni tomado participacion alguna al verificarlo (atículo 2,101 del C. C.). Sirve de base fundamental á la nueva institucion del Rejistro el artículo que acaba de citarse, determinando que aquel tenga y goce del dominio y derechos reales referentes á un inmueble, que ha cuidado de anotarlos oportunamente en los libros de la oficina registradora. Complemento de las disposiciones del derecho civil sobre el *jus in re*, el nuevo sistema obedece á un conjunto de leyes adjetivas que ponen, pudiera decirse, el sello á la adquisicion de las cosas ó de las acciones que á ellas se refieren. Por medio de la fórmula sencilla de una partida que hace pública la propiedad, se fija esta de un modo estable, permitiendo al dueño que sin respicencia á tercero y sin restriccion alguna, disponga de sus derechos como quiera. Y es tal el efecto que causan las inscripciones, que si bien "no convalidan los actos nulos, (por que seria faltar á los eternos principios de justicia y á los preceptos de la moral, dar legalidad á documentos falsos y extendidos criminalmente.) "los contratos que celebre, no obstante, el que en el registro a-"parezca con derecho para efectuarlos, una vez inscritos, no se invalidarán "en cuanto á tercero, aunque despues se anule ó resuelva el derecho del otor-"gante." (Artículo 2,107 del Código Civil). (1) Me permito llamar la atencion

[1] El sistema hipotecario germánico, que tuvo á la vista la Comision española para formar la ley del ramo, la cual á su vez sirvió de guia á nuestro Código al redactar sus disposiciones sobre registro, prescribe que el contrato de compra-venta no se perfeccione, sino por medio de la inscripcion.—El artículo 20 part. 1ª tít. 10 del Código de Prusia, se espresa en estos términos: "La adquisicion de un inmueble no es perfecta, mas que por la inscripcion en el registro público: esta inscripcion no tiene lugar sino presentando una acta auténtica"—El artículo 1,588 del Código de Baden, dice: "La venta de un inmueble no se perfecciona sino por la inscripcion en el registro público de propiedades inmuebles."

sobre estas doctrinas, por que son importantísimas para la resolucion de la contienda suscitada entre los Sres. Paiz, Palomo y Quiñonez.—Paiz, dueño de "Patio de Bolas," tenia registrado su dominio, y en virtud de él aparecia en el registro con derecho para otorgar contratos de trasmision de propiedad, porque una de las facultades anexas al dominio, es el de trasmitirlo sin restriccion de ninguna especie. Para que ese derecho hubiera sido limitado por el contrato ajustado por el Ldo. Valenzuela, se hacia preciso que el Sr. Palomo con anterioridad al Sr. Quiñonez, hubiese inscrito la adquisicion de la finca; pero no constando en el registro esa limitacion, tenia plenísimo derecho (artículo 2,107) de efectuar la venta, y registrada esta á nombre de Quiñonez, no se invalida por las pretensiones del Ldo. Palomo, no obstante que por algun motivo se declare nula la venta verificada por el Sr. Paiz. Y esta conclusion deberá legalmente sostenerse, sin embargo de que Palomo tenga título formal no inscrito anterior al del Sr. Quiñonez, (que no lo tiene, pues no se le ha otorgado), y se sostendrá tambien aun cuando, por otro lado, existran causas que no resultando claramente del registro, signifiquen prohibicion de llevar á cabo el contrato ajustado con este último Señor. Así lo previene el artículo que acaba de citarse.

De dos contratos de venta celebrados por el que como Paiz tiene el dominio no limitado de una finca, prefiere el primero que haya sido inscrito. Lo dicen así, ademas de nuestras leyes, las españolas de cuya fuente se tomaron las nuestras relativas á registro.

La Ley hipotecaria española, de donde la nuestra fué tomada, consigna tambien de una manera clara iguales efectos á la inscripcion. El artículo 23 de aquella ley establece un precepto semejante al de nuestro artículo 2,101, ordenando que no perjudiquen á tercero los titulos no inscritos. El artículo 33 es igual al 2,016:—"*La inscripcion*, dice, *no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes.*" El 34, aunque con alguna variedad, tiene el mismo espíritu que el 2,107, y casi puede asegurarse que su primer inciso que entraña la parte fundamental de sus disposiciones, es literalmente igual al primer apartado del nuestro. "*No obstante*, dice, *lo declarado en el artículo anterior, los actos ó contratos que se ejecuten ú otorguen por persona que en el rejistro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto á tercero, aunque despues se anule ó resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrito, ó de causas que no resulten claramente del mismo rejistro.*

Comentario del mismo Sr. Canales al artículo 23.

No he querido excusarme de trascribir esos artículos, y la razon es sencilla: si las disposiciones de la ley española son exactamente las mismas de nuestro Código por lo relativo á la propiedad y á la manera de registrarla, claro es que los comentarios de aquella ley deben ser con igual exactitud y oportunidad aplicables á la nuestra, con la sola diferencia de que la *tradicion ó posesion* que es el modo de adquirir en la primera, está sustituida por la *escritura* que es el modo de adquirir establecido en la segunda.—Pues bien; hé aquí como comenta el Sr. Canales el artículo 23: "*Ocupándose el Ministro de Gracia y Justicia, en sesion de* 9 *de Enero de* 1,860, *del precepto de este artículo de la ley, dijo que bien analizado y considerado, toda esta se condensaba en él, pues que se podia decir sin exajeracion que la ley no era mas que el artículo* 23, *ó sea, que aquella no tenia mas que un solo artículo y una sola excepcion, el artículo* 354. *Y en verdad que, prescindiendo de lo hiperbólico del expresado juicio, no puede negarse que semejante artículo es el mas importante, por mas que no sea el único fundamental. Aunque su precepto no es nuevo, puesto que venia consignado en nuestras antiguas leyes desde los tiempos de Don Cárlos y Doña Juana, en la hipotecaria de* 1861 *sufrió una modificacion sustancial que ya habia iniciado el proyecto del Código Civil, al disponer en el artículo* 1,588 QUE NINGUNO DE LOS TITULOS SUJETOS Á INSCRIP-

CION SURTIERA EFECTO CONTRA TERCERO SINO DESDE EL MOMENTO EN QUE FUERA INSCRITO EN EL REJISTRO PÚBLICO. *Las poderosas razones en que se apoyó la ley para separarse del derecho antiguo y limitar los efectos de la no inscripcion á que no resultase perjudicado el tercer adquirente, las consignó la Comision en la exposicion de motivos, y por ello manifestamos cuando nos ocupamos de los fundamentos generales de dicha ley, á los cuales remitimos á nuestros lectores para evitar repeticiones. Unicamente harémos observar que de los dos sistemas, que venian imperando en órden á la trasmision del dominio, á saber, el materialista y el espiritualista, la ley hipotecaria se decidió por el primero, aunque modificado, puesto que, además de haber dejado en pié respecto, los mismos otorgantes, el sistema de las leyes de partida ó romano, segun el cual, ademas del título es necesario la tradiccion en las cosas muebles y la posesion en las inmuebles, con relacion á un tercero estableció que se hiciera dueño de una finca ó derecho real el que ántes inscribiera en el registro el título de su adquisicion. ¿Habia motivo suficiente para esa preferencia? A nuestro juicio sí. El sistema espiritualista consistente en que el dominio de las cosas se considere trasmitido por el mero consentimiento y simple intencion ó voluntad de los interesados, tiene la ventaja de evitar que el primer adquirente sea prostergado al segundo en muchos casos, y por consiguiente de hacer inútiles los estelinatos, consultando mas, por lo tanto, que el materialista, al gran principio de la prioridad de la adquisicion, inspirado por la moral; y el materialista á su vez supera al espiritualista en que ampara mas el interés del tercero, haciendo depender la trasmision de la propiedad, del título y de la tradicion, respecto al trasferente y adquirente entre sí y de la inscripcion de dicho título en el registro público, en relacion á un tercero, cuando se trate de bienes inmuebles ó derechos reales sobre los mismos. Como esas formalidades sencibles pueden hacer comprender á ese tercero quien es el verdadero dueño de la finca ó derecho real que trate de adquirir, puede afirmarse que el sistema que las proclama es el único en que cabe dar fijeza y seguridad al dominio de los inmuebles y derechos reales sobre ellos, y por consiguiente el único tambien sobre el cual es posible estribar, establecer y desarrollar el crédito territorial, sin el cual la riqueza de esta clase no podria fomentarse. Por donde se vé que si bien el sistema materialista no apoya, por lo respectivo á los bienes inmuebles y derecho reales, la adquisicion del dominio sobre el principio de la prioridad de la trasmision, sino sobre el de la tradicion ó inscripcion, no es sacrificándo aquel en realidad, sino haciéndolo depender del cumplimiento de formalidades sensibles, que puedan preservar á los terceros del engaño y consecuencias de los estelionatos, en utilidad de la propiedad inmueble y por consiguiente del mayor crédito territorial y aumento de la riqueza pública en que está interesada la sociedad. Como dice muy bien el Sr. Gutierrez Fernandez en la pájina 481, tomo V. de su ya citada obra, el artículo que nos ocupa resuelve muchas cuestiones, pues sustituye con una práctica sencilla y de fácil cumplimiento la ritualidad establecida por el antiguo derecho para la tradicion; pudiendo ser la inscripcion en España lo que fué en Roma dicha tradicion."*

Comentario del Sr. Canales al artículo 34 de la ley hipotecaria española.

Los comentarios del Sr. Canales al artículo 34 parece tambien que conviene trascribirlos para demostrar que, aunque declarase la nulidad del acto celebrado por el Sr. Paiz deberia sostenerse la compra hecha por el Sr. Quiñonez, toda vez que el mismo Paiz aparecia en el registro con derecho para efectuar la venta "*Este artículo es de los mas fundamentales é importantes de la ley hipotecaria, por cuanto hemos dicho al principio de este comentario, trata*

de los efectos de la inscripcion en cuanto á los actos ó contratos nulos. Conviene hacer observar que en la ley reformada se han suprimido los párrafos 2.° y 3.° del mismo y que se han adicionado otros, de que hemos hecho mencion en el juicio crítico, en el cual tambien hemos indicado la notable variedad que ha sufrido la redaccion del párrafo primero. EMPIEZA ESTE DICIENDO: NO OBSTANTE LO DECLARADO EN EL ARTÍCULO ANTERIOR, *como para llamar la atencion hácia el artículo 33, que versa sobre los actos ó contratos que son nulos en sí mismos y por lo tanto que no pueden producir efecto alguno. Despues se ocupa de los actos ó contratos que se ejecuten ú otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello cuando resulten en oposicion con títulos anteriores no inscritos, ó existan causas de nulidad ó recision que no aparezcan claramente en el registro; y para esos casos ordena que no sea perjudicado el tercero por el acto ó contrato que no pudo conocer por sus libros, siendo fiel en esto á la base capital de la publicidad, sin la cual el tercero no puede ser perjudicado.* EL QUE ADQUIRIÓ EL DOMINIO Ó CUALQUIER OTRO DERECHO REAL Y NO LO INSCRIBIÓ, EL QUE ENAGENÓ UNA FINCA CON CONDICION RESOLUTORIA, Y NO PROCURÓ QUE FIGURARA EN LA INSCRIPCION, Á SÍ MISMO DEBE IMPUTARSE QUE SE CONVIERTA EN SU DAÑO LA OMISION COMETIDA. NO SERIA JUSTO QUE SUFRIERA LAS CONSECUENCIAS DE ESA OMISION EL QUE ENGAÑADO POR EL SILENCIO DEL REGISTRO, ADQUIRIESE LA FINCA Ó DERECHO REAL QUE OTRO HABIA COMPRADO ANTERIORMENTE AL QUE SE LA VENDIÓ Á ÉL, Ó EL QUE COMPRASE COMO LIBRE UN INMUEBLE SUJETO Á CARGA Ó Á CONDICION RESOLUTORIA, DE QUE NO PUDO TENER CONOCIMIENTO POR EL REGISTRO. *Empero lo dispuesto por este artículo, solo tiene lugar cuando el título posterior haya sido inscrito y desde que lo fuera, como quiera que la ley únicamente considera los actos ó contratos registrables con relacion al hecho de la inscripcion. Por eso, cuando esta no se ha realizado ó siquiera se ha presentado el título para su registro, sin que hayan estado los efectos del asiento de presentacion, quedan los tales actos y contratos dentro de sus condiciones naturales; pues seria injusto que el título anterior, no inscrito, fuera anonadado por el posterior, que tampoco contara con el requisito de la inscripcion.—La ley supone siempre diligentes á los interesados y hace pesar sobre ellos únicamente las consecuencias de sus descuidos, cuando de estos se originan perjuicios á otros, que fueron por ellos inducidos á error."*

Notabilísima doctrina del Jurisconsulto Sr. Don Manuel Ubico, que resuelve la cuestion.

Con mas claridad si se quiere, y en términos mas explícitos, se expresa el Sr. Ldo. Don Manuel Ubico en el informe que precede á su proyecto de reforma hipotecaria, siendo por demas ocioso advertir que su proyecto ha recibido los honores de ley desde que forma parte integrante del Código Civil.—En la página 31 se lee el párrafo siguiente: "*El derecho real tal como está constituido por la legislacion, no se adoptaria á la índole del nuevo sistema. Ademas del título derivado de la ley ó de la voluntad de los contrayentes, requiere la tradicion de la cosa, real, ficticia ó simbólica, y ese acto, verificado ó representado por demostraciones alusivas, no puede estar al alcance de aquellos á quienes interese conocerlo. Por tanto, es necesaria la publicidad de lo que se llama modo de adquirir, que se consigue por la inscripcion en el registro, la cual deberá producir* EL DERECHO EN LA COSA: *innovacion radical que en las leyes vigentes introduce el nuevo sistema, pero dejando no obstante á salvo las acciones y obligaciones correlativas entre los contrayentes* ASÍ, EN LA COSA VENDIDA Á DOS SUCESIVAMENTE POR EL PROPIETARIO, NO ADQUIRIRÁ EL SEÑORIO AQUEL Á QUIEN SE ENTREGUE, SINO EL PRIMERO QUE INSCRIBA SU DERECHO, QUE ES EL QUE SE HA DADO Á CONOCER EN EL REGISTRO COMO DUEÑO DE LA

cosa; *porque si el primer adquirente no cuida de hacer su inscripcion, el segundo no tiene medio de saber el contrato que ha precedido, y por lo mismo no deben alcanzarle los efectos de una omision que solo debe perjudicar al que ha incurrido en ella.*" Estas doctrinas no dejan lugar á dudas: la compra del Sr. Quiñonez reducida á escritura pública y registrada en seguida, da á ese contrato el valor legal, la existencia jurídica de que carece la venta celebrada por el Lic. Valenzuela.

Las doctrinas citadas anteriormente deben observarse aun en el caso de que el segundo comprador tuviera noticia de la venta prime.a.—Comentarios del Sr. Canales al articulo 38 de la ley española.

Una objecion pudiera presentarse: el Sr. Quiñonez, se dirá, sabia que el Sr. Paiz por medio de su agente habia vendido la finca, y sabiendolo, fué que verificó el contrato del cinco de Diciembre: esa mala fé, se agregará, no puede, no debe favorecer al Sr. Quiñonez; al contrario, ella debe tomarse en cuenta para declarar nulo el negocio que celebró, por mas que despues se haya reducido á escritura publica, y que esta se haya registrado en la oficina respectiva. Desde luego convendrá hacer la advertencia de que, si como se ha dicho en párrafos anteriores, Paiz ignoraba de todo punto que su agente hubiera concluido la contratacion, pues no recibió el parte del Sr. Valenzuela sino hasta despues de haberla ajustado, con mayor razon debia ignorarla el comprador, con quien Valenzuela no estaba en relacion. Pero aun partiendo del supuesto, que de ningun modo se concede, de que hubiera sabido Quiñonez la existencia de tal contrato, no seria ese motivo suficiente para anular los efectos de la inscripcion hecha á su favor. Ha querido la ley dar tales efectos al registro de un derecho cualquiera, que los actos ejecutados por el que aparezca con facultad para celebrarlos, no se anulen ni resuelven por la nulidad del mismo acto: ántes al contrario, subsisten respecto del tercero que fué favorecido con ellos y cuidó de anotarlos en el registro. El mismo Sr. Canales, á cuyos comentarios se ha ocurrido varias veces en el curso de este alegato, parece escandalizado de que la ley en la generalidad de los casos, dé tales efectos á la inscripcion, que se crea que no puede ménos que cobijar el fraude. Véase lo que dice en la página 450 del tomo 1.° con motivo del articulo 38 de la ley hipotecaria española, que pudiera decirse que es nuestro artículo 2.110.—*El mismo artículo emplea las palabras, en perjuicio de tercero, con las cuales quiere dar á entender que en nada altera los efectos de las obligaciones entre los contrayentes, como que únicamente se propone evitar perjuicios al tercero que con buena fé y fiado en la exactitud del registro,es inducido á error, por consecuencia del cual adquiere bienes inmuebles ó derechos reales que por culpa ó descuido de otro dejaron de inscribirse con oportunidad. Empero, es necesario que ese tercero haya inscrito su derecho, porque si no lo verifica, no podrá quejarse de que sea postergado al que habiendo adquirido otro derecho con anterioridad, cuya inscripcion tambien omitió al principio, no fué sin embargo tan abandonado que dejara de inscribir ántes que lo hiciera el segundo adquirente.—Con motivo del juicio crítico hemos manifestado que la ley en el artículo que comentamos no hubiera dejado de ser fiel á su base capital, de que solo lo que constara del registro pudiera afectar á tercero, concediendo accion para anular ó rescindir, en perjuicio de este tercero, que inscribiera su derecho, el acto ó contrato otorgado á favor del mismo, cuando la nulidad ó la rescision se apoyara en causas que por emanar de la ley solo pudiera desconocer en virtud de una ignorancia de derecho: y ahora podemos preguntar ¿aquella base de la ley quedaria cumplida tambien siempre que el tercero tuviese noticia de la existencia de un título anterior no inscrito, ó de condiciones rescisorias ó resolutorias, no por su inscripcion en el registro sino por datos ex-*

tra-oficiales? Parece que sí, siempre que en caso de negativa de ese tercero, se le justificara cumplidamente lo contrario, porque en tal caso no podria decirse que por su ignorancia de la existencia de tales títulos y condiciones habia sido inducido á error y engañado en su consecuencia. Sin embargo, la ley no ha prohijado semejante doctrina; pues dejándose llevar de su celo exajerado en favor de los terceros, ni siquiera comprendieron sus autores que en realidad constaban del registro las condiciones rescisorias y resolutorias inherentes á ciertos actos ó contratos en que las leyes civiles las establecian para en el caso de que sobrevinieran los acontecimientos inciertos que las constituian; así como tampoco que con tal exajeracion colocaban á los enagenantes, sobre quienes pesara aquella clase de condiciones, en disposicion de eludirlas, vendiendo precipitadamente como libre lo que estuviera gravado con ellas, obteniendo así un beneficio inmoral é injusto, y burlando el derecho de aquellos á cuyo favor establecieran las leyes las tales condiciones rescisorias."

"Patio de Bolas" no era cosa litigiosa al formalizarse la escritura de compra del Sr. Quiñonez.

Se ha pretendido impugnar la escritura de que se trata diciendo haberse otorgado cuando la finca era litigiosa. Citado Paiz, se ha dicho, para contestar la demanda del Ldo. Palomo, fué que procedió á extender el documento de venta. Empero, el Código permite la enagenacion de las cosas litigiosas; y no solo así puede contestarse el argumento referido, sino que sin escrúpulo de ningun género puede decirse que "Patio de Bolas" no llegó á tener aquel carácter sino hasta despues del otorgamiento de la escritura. En efecto, en la mañana del cinco de Diciembre en que se verificó el contrato, el Ldo. Palomo no habia entablado demanda: perfecta la compra desde ese dia, se otorgó despues la escritura pública, y ANTES DE FORMALIZARLA, NO HABIAN RECIBIDO EMPLAZAMIENTO NI EL VENDEDOR NI EL COMPRADOR. Las fechas vienen á comprobar estos asertos: el *cinco* de Diciembre se hizo la venta, el *once* del mismo mes se extendió la escritura y el *trece* fué citado Paiz para contestar la demanda. Y aun suponiendo que la gestion judicial hubiera precedido al contrato, eso no obstaba para que la venta á Quiñonez surtiera los efectos legales, porque esa demanda no se habia anotado, y de consiguiente no constaba en el registro que, mediante ella, se hubiesen limitado de algun modo los derechos del propietario de la finca en cuestion.

IV.

De la prueba aducida por el Ldo. Palomo no se deduce que Paiz haya ratificado.

Un hecho, con carácter uniforme, se ha venido presentando durante el curso de la actuacion, hecho que pone de manifiesto cual ha sido el ánimo constante del Señor Paiz: este no ha aprobado el contrato del Ldo. Valenzuela, no ha querido ratificarlo; y todo lo contrario, sostiene vigorosamente el negocio que él mismo ajustó con el Sr. Quiñonez. Ya se ha dicho que para obrar de ese modo ha tenido razones poderosas; pero falta agregar que la prueba aducida durante el termino respectivo, no convence de que se haya realizado la ratificacion que tanto Valenzuela como Palomo ardientemente pretendian. El análisis de esa prueba, pondrá en evidencia lo que acaba de decirse.

Ignacio Foronda, mayordomo que fué de "Patio de Bolas, dice: "que el domingo cinco de Diciembre, despues del pago de la planilla. Don Emilio

Paiz, de órden de Don Manuel, su padre, le previno suspendiese los trabajos por estar vendida la finca á los Sres. Palomo: que sacase las calderas pendientes, porque todavia pertenecian á Paiz, y que no cortara mas caña. Sabedor Antonio Castaneda de la venta hecha á los Sres. Palomo, dijo dos ó tres veces en alta voz: *¡vivan los Sres. Palomo!* En la tarde del mismo dia cinco llegaron Paiz y Quiñonez, y este último le dijo que continuara trabajando por su cuenta." Antonio Castaneda dice: "que el cinco de Diciembre llegó Don Emilio á Patio de Bolas y le dijo que la finca estaba vendida á los Señores Palomo: en union del mismo Don Emilio salió al campo á coger bueyes, para darles agua, como es costumbre, y que no es cierto que hubiera victoreado á los Señores Palomo."

Esas declaraciones fueron pedidas por el Lic. Palomo, con el objeto, sin duda alguna, de demostrar que Don Manuel Paiz habia ratificado el contrato celebrado por el Sr. Valenzuela; pero todas las constancias relativas á la ratificacion se refieren al jóven Don Emilio Paiz y no á su padre Don Manuel. Podria concederse alguna fuerza probatoria á esos testimonios, si condujesen á establecer que el dueño de Patio de Bolas, si bien de un modo extrajudicial, habia confesado tener por buena, perfecta y valedera la venta verificada por el Lic. Don Antonio; pero los testigos se refieren á otro distinto sujeto, que no obstante ser allegado á Don Manuel por los vínculos de la sangre, no le representaba formalmente, ni era con su padre una sola é idéntica persona.—Faláz la prueba de testigos, expuesta á mil errores por la dificultad de apreciar con exactitud los hechos y las circunstancias que en ellos intervienen, no ha sido sino difícilmente y en muy pocos casos, admitida por las modernas leyes: segun ellas, todos los contratos que se versan sobre una cantidad un poco crecida, deben probarse por medio de documentos, sin admitirse prueba testifical; y de acuerdo con ellas mismas, la confesion extrajudicial no debe aceptarse, sino como una prueba embrionaria y nunca como plena y robusta, de los hechos á que se contrae. "*La confesion extrajudicial*, dice el artículo 653 del Código de procedimientos en material civil, *solo se tiene como principio de prueba, y esto en los casos en que se admite la prueba testimonial.*" En consecuencia, las expresiones vertidas por Don Emilio en presencia de Foronda y Castaneda, no pueden traducirse como *ratificacion* de Don Manuel, toda vez que su hijo no las producia con autorizacion de algun género, ni ménos pueden revelar que Paiz haya extrajudicialmente confesado el contrato. En todo caso, esa confesion, aunque existiera, no podria estimarse mas que como un principio de probanza, que no guiaria el criterio judicial al conocimiento de la verdad.

Otras razones poderosas inducen á no dar crédito á esas declaraciones: 1. ª repreguntados los testigos, dicen no haber oido que Don Manuel diese órdenes á su hijo para la entrega de la finca, ni escucharon siquiera que su patron afirmara la existencia del contrato con el Lic. Palomo; 2. ª los declarantes, ademas, sostienen que Don Emilio, al referir la venta de que se trata, obraba sin poder de su padre; 3. ª esos mismos testigos, cuyo testimonio ha invocado el actor, afirman hechos de todo punto inverosímiles, dejando comprender desde luego que sus dichos no pueden ser la fiel y exacta expresion de la verdad. Dice Foronda, por ejemplo, que oyó á Castaneda asegurar que la finca se habia vendido á los Palomo, *pues siempre platicaban de eso.* ¿Y cómo podrian siempre platicar de eso, si en la noche anterior al dia en que tuvieron lugar las especies á que los testigos se contraen, fué que se verificó el convenio entre Palomo y Valenzuela? Ese adverbio

siempre, implica la idea de frecuencia de actos que se suceden en cualquiera época, á cada momento; y supone tambien un espacio de tiempo regularmente grande en que esos actos han existido; pero en el caso presente, ese *siempre* acontecido de la noche á la mañana, y pudiera decirse, como por encanto, no admite explicacion racional. Dice el mismo Foronda que sabe que Don Emilio y Castaneda reunian los bueyes y carretas para entregarlos á Palomo, porque tres ó cuatro dias ántes se habian recibido órdenes al efecto. ¿Cómo es posible que si hasta el cuatro de Diciembre en la noche contrató el Lic. Valenzuela, se reunieran bueyes y carretas desde Noviembre, con el fin de entregarlos á un comprador que aun no habia comprado? Que los mozos de la finca supiesen que entre Palomo y Paiz se estaba propalando venta, no puede extrañarse; pero que estuvieran enterados de que se habia realizado tres ó cuatro dias ántes de la fecha en que se verificó y tuviesen noticia de las disposiciones que á consecuencia de ese negocio, aun no celebrado, se dictaban; disposiciones que solo eran y debian ser consiguientes á su perfeccion eso si admira, llamando la atencion de todos los que con recto criterio quieran analizar esas inverosímiles declaraciones. ¿Y qué decir del pasage del testimonio del mismo Foronda, en que asegura que el cinco de Diciembre venia Don Emilio á Guatemala á otorgar escritura á los Señores Palomo? ¿Testimonios que adolecen de tantos defectos, podrán ser de algun peso en el ánimo judicial? Hay otra razon mas para no aceptarlos: ellos conducen á establecer el hecho de que Don Emilio tenia noticia el cinco de Diciembre de haberse celebrado contrato por el Lic. Valenzuela; pero esto es aun mas inverosímil, porque si Don Manuel no tuvo noticia de esa negociacion, sino hasta despues de haber vendido la finca á Quiñonez, con mayor razon debia ignorarlo su hijo Don Emilio, con quien Valenzuela no estaba en relaciones telegráficas.

No es aceptable la declaracion del Sr. Gatica. No se la puede llamar auténtica.

Se ha presentado otra declaracion en apoyo de las pretensiones del Lic. Palomo, y es la de Don Ignacio Gatica Farfan, Administrador de Rentas del departamento de Amatitlan. Refiere Gatica: "que el domingo cinco de Diciembre, entre diez y once del dia, Don Manuel Paiz le pidió certificacion sobre la solvencia con los fondos públicos de la finca Patio de Bolas; por ser domingo, dia inhábil, le manifestó dificultad para librarla, y como Paiz le hiciera ver la urgencia del atestado por haber vendido la finca, el deponente Sr. Farfan, *convino en darla el mismo dia cinco, pero con fecha cuatro de Diciembre.*" Desde luego, y á mi pesar, debo advertir que un Administrador de Rentas que tiene la condescendencia de antedatar un documento importante, no es que digamos muy digno de crédito al rendir una declaracion en juicio Con verdadera pena, debo tachar al Señor Gatica. La especialidad del caso y el deber de cumplir con lealtad la defensa de Don Manuel Paiz, me colocan en el de manifestar mis dudas sobre la idoneidad de un testigo que, por otra parte, es recomendable por su integridad y por la exactitud y pureza con que maneja la Administracion que el Supremo Gobierno se ha servido encomendarle. Sucede, ademas, que el simple cálculo relativo á la hora en que Don Manuel habló con el Sr. Gatica y aquella en que en Palin se recibió el telegrama, aconsejan no dar crédito al testimonio del Sr Administrador de Amatitlan. Entre diez y once del cinco de Diciembre, se dice que Paiz habló con el Sr. Gatica en Amatitlan; á las ocho y cincuenta y siete minutos ante meridiano se habia recibido en la oficina telegráfica de Palin el parte irrevocable del agente Señor Valenzuela: pero entre tanto á las nueve y media ó diez, poco mas ó ménos, se celebraba el contrato

de venta con el Sr. Quiñonez. Ahora bien: hecha esta negociacion ántes de la entrega del telegrama (recibido á las 8 h. y 57' a. m. en Palin), el que no pudo haber llegado á Amatitlan sino á las diez y veintisiete minutos, suponiendo mucha celeridad y diligencia en su remision de Palin á Amatitlan, no era posible que Paiz entre diez y once se abocase con el Sr. Gatica, mostrándole el parte para pedirle la pronta expedicion del certificado. ¿Y á qué referirle al Sr. Administrador el contrato con Palomo si acababa de ajustarlo con Quiñonez? Y esto sea dicho suponiendo que le hubiesen remitido ese parte de Palin á Amatitlan, pero si, como es la verdad, no lo recibió Paiz, sino hasta su regreso, á Palin, á la una de la tarde, se comprenderá aun mas que es de todo punto imposible que lo haya mostrado al Sr. Administrador Gatica entre diez y once de la mañana. Ni se objete que Paiz al salir del pueblo de su residencia (Palin) ya habia visto el telegrama, porque se ha justificado con los testimonios de Don José Eligio Pineda y de Don Feliciano Ordoñez que Paiz salió de aquella poblacion entre seis y siete de la mañana, y que á las nueve de la misma, el propio Señor se encontraba en Amatitlan, en donde le vieron y con él hablaron á esa hora los testigos Licenciados Don Manuel J. Alvarado y Don Guillermo Cordon y Don Tránsito Arguijo. En consecuencia, y de conformidad con la uniforme declaracion sobre las horas en que los hechos se verificaron y el tiempo que se emplea en ir de una á otra de las poblaciones mencionadas, no puede aceptarse el testimonio del Sr. Gatica Farfan. Todavia mas: ¿Cómo se explica que al ser repreguntado este testigo acerca de la fuente de donde supiera que "Patio de Bolas" se habia vendido á Palomo, el testigo respondió que así constaba en el telegrama dirijido por el Lic. Valenzuela, y en este telegrama no se menciona al Sr. Palomo?

Palomo confiesa que Paiz recibió en Palin el telegrama de Valenzuela.

Lo que mas admira es que el Sr. Gatica Farfan se haya colocado en contradiccion con el mismo Sr. Palomo, cuyas confesiones acerca de la hora en que Paiz recibió el telegrama y el lugar en donde le fué entregado, están en diametral oposicion con el testimonio que á ese respecto dió el Sr. Administrador. Hay dos preguntas hechas al Sr. Paiz por el Lic. Palomo en su escrito de fojas 2. cuyo contenido ratificó despues el preguntante con solemne juramento. En ellas asegura que en Palin, y despues del contrato con Quiñonez, recibió Don Manuel el telegrama. Helas aquí: "3. = *Diga como es verdad que al siguiente dia domingo cinco del que cursa* (Diciembre), *se encontró en Amatitlan con Don Rafael Quiñonez, con quien propalaron la venta de Patio de Bolas, sobre la que ántes no habian tenido ningun concierto, arreglo, ni convenio.* 4 = *Esprese como es efectivo que al dirijirse á Palin, y ántes de llegar á Patio de Bolas, llegó á la casa del propio confesante, y allí su Señora le entregó un telegrama del Sr. Valenzuela que literalmente dice: Guatemala,* Diciembre 5 *de* 1880 *Recibido en Palin á las* 8 *h.* 57 *m. a. m. Definitivamente vendí Patio de Bolas, once mil contado, cinco mil un año. Mañana entregará U. finca segun contrato. Suspenda trabajos. Antonio Valenzuela—A Don Manuel Paíz.*"

Como las declaraciones de Foronda y Castaneda hacian referencia á Don Emilio y no á Don Manuel Paiz, el Lic. Palomo observó que de ellas no sacaba gran partido, y de allí fué que no se fijara tanto en las mismas, cuanto en la del Sr. Gatica Farfan, la cual califica de auténtica y digna de toda fe. Son informes ó declaraciones auténticos las que los funcionarios producen por razon de oficio, pero aquellas que vierten en calidad de simples testigos, no han merecido jamas el sello de la autenticidad. Gatica Farfan al declarar sobre los hechos que se le preguntaron, y al copiar en su informe el parte telegráfico

que Palomo cuidó de trascribir en el interrogatorio que presentó, respondió como individuo particular requerido por Palomo y no como Administrador de Rentas. El primer apartado del artículo 668 del Código de procedimientos, dice: que son instrumentos auténticos "*los autorizados por los grandes funcionarios de la República en el ejercicio de sus atribuciones,*" y añade el segundo, que igual calificativo merecen "*los autorizados por los jefes departamentales, Comandantes de Armas, Administradores de rentas públicas, jefes de las oficinas de Hacienda eu sus respectivos ramos y en ejercicio de sus funciones.*" *Para que un documento*, añade el artículo 669, *sea reconocido por auténtico se requiere: 1.° que la persona que lo expida ejerza, al tiempo de darlo, funciones públicas relativas al objeto del documento.*" Basta leer estas disposiciones para negar el carácter de auténtica que Palomo pretende dar á la declaracion del Sr. Gati..a. ¿La daba, acaso, en su respectivo ramo y en ejercicio de sus funciones? ¿Se referirá, por ventura, á negocios propios de la Administracion que le está encomendada; ó hacia solamente relacion á la contienda suscitada entre dos particulares, sin respiscencia alguna á las rentas del departamento de Amatitlan?

Esta declaracion que es la única que ha podido explotar el Sr. Palomo en su provecho (y no sin olvidarse de los graves vicios de que adolece y que ántes se han apuntado), no puede invocarse como una prueba plena para señalar algun hecho personal de Don Manuel Paiz,—que las especies referentes á Don Emilio no son ni pueden llamarse en igual sentido hechos personales,—demostrativo del asentimiento que prestara al contrato celebrado por el Lic. Valenzuela Esa declaracion aun concedida la verdad de las especies que contiene, formaria una semi-plena probanza, que no daria mérito para dictar sentencia favorable al Lic. Palomo. Y eso, suponiendo tambien que fuera todo lo explícito, todo lo concreto que deberia ser en órden á la ratificacion que se ha buscado; pues si Don Manuel, segun Farfan, le enseñó el parte y le dijo que se trataba en Guatemala con el Lic. Palomo, no le aseguró que hubiese aprobado y habido por bueno irrevocablemente el contrato ajustado por el Sr. Valenzuela.

La ratificacion tácita se deduce de actos, que no pueden ménos que determinar de un modo cierto que se tiene por firme y estable lo que se ha hecho en nuestro nombre. Seria aventurado deducirla de hechos que no son una clara expresion de aprobar ó desaprobar lo que se ha practicado: y mas aventurado inferirla de testimonios viciosos, de los cuales, unos se refieren á persona distinta de aquella que debe ratificar, y otro, (uno nada mas, ¡y qué uno!), á hechos que no fijan de un modo positivo la intencion del interesado en el acto aprobatorio. Mas peligrosa se hace aun esa deduccion en el presente caso, si se atiende á que las circunstancias de lugar y tiempo, arriba largamente explicadas, alejan la idea de que el Sr. Paiz ántes de ajustar negocio con Quiñonez, haya tenido noticia de la contratacion celebrada por su agente.

No quiero cerrar este capítulo sin combatir algunos conceptos desfavorables á la honorabilidad del Sr. Quiñonez, estampadas en las alegaciones del Sr. Palomo, en la relacion que hizo el Lic. Valenzuela en la 1.ª instancia y aun en la sentencia del Sr. Juez departamental. Se dice que nacido el conflicto de las dos ventas, Palomo provocó una conferencia en la que se convino dejar el manejo de la finca al Sr. Paiz, mientras que por medio de un arbitramento se decidia á quien de los dos compradores correspondia la finca en cuestion, y que no obstante el Sr. Quiñonez quebrantó ese convenio retrayén-

dose de llevarlo adelante. No es cierto que en tal cosa se haya convenido. Aunque se habló de nombrar árbitros en la mañana del siete de Diciembre, el Sr. Quiñonez no se decidió de momento, prometiendo manifestar su resolucion sobre este punto al dia siguiente. Llegada la tarde del mismo dia siete, fué requerida la respuesta por el Lic. Palomo y la obtuvo del Sr. Quiñonez, que no aceptaba aquella idea. (Léase la última declaracion jurada de Palomo). Acoger el arbitramento, habria sido exponer claramente que dudaba de la justicia que le asistia. Para hombres como el Sr. Quiñonez, la palabra es tan sagrada como el mas solemne documento, y caso de empeñarla, la hubiera cumplido aun á costa de sus mas caros intereses, pues no rompe los convenios en que su palabra se versa, ni por el oro, ni por la deferencia á las personas. He aquí restablecida la verdad sobre un punto que, por otra parte, no afecta la sustancia de la cuestion pendiente.

V.

No ha habido razon para dudar de la buena fe del Sr. Paiz. No procede la condenacion en costas, daños y perjuicios.

Si de lo expuesto largamente en los párrafos anteriores, no se descubriera la buena fé con que el Sr. Paiz ha procedido, habria de empeñarme en demostrarla, relacionando otra vez los hechos que precedieron y subsiguieron á los contratos y actos traidos á la arena judicial. Pero ya que el Sr. Paiz ha sido condenado á satisfacer daños y perjuicios, ya que se ha conceptuado que se manejó fraudulentamente, parece oportuno, ó repetir algunos conceptos, ó que los amplíe, siquiera, para fijar mas la atencion de las personas que hayan de leer y meditar estas líneas.

El Sr. Paiz no dió poder especial para vender al Ldo. Valenzuela; luego se reservó el derecho de enagenar, que acaso no juzgó prudente conceder al podatario.

El Sr. Paiz dió instrucciones al Sr. Valenzuela, pero no estando comunicadas en la única forma que permite el Código, no eran bastantes para que el *instruido* hiciera negocio. En consecuencia, y aun mediando tales instrucciones, radicaba en Don Manuel la facultad legal de vender, y el que hace uso de su derecho á nadie causa injuria. El que no causa injuria ni daño, no debe ser condenado á pagarlo.

El Sr. Paiz, ni dado el poder ni comunicadas las instrucciones, se ató las manos para vender la finca. ¿Quién le impedia enajenarla? Si lo hizo, obró tambien en conformidad á su derecho.

El Sr. Paiz no recibió sino en Palin, y á la una de la tarde, el irrevocable telegrama del Lic. Valenzuela. Poco ántes habia celebrado contrato con Quiñonez. A recibir ese telegrama con prioridad á ese mismo contrato, acaso no lo hubiera llevado adelante. La ignorancia sobre el acto de Valenzuela, acto festinado, acto tenebroso si cabe decirlo así por haberse celebrado de noche, revela mas que todo, su buena fe, su derecho de contratar.

El Sr. Paiz no autorizó al Sr. Valenzuela para modificar el negocio. Las novaciones son permitidas al dueño, pero no así al podatario. Valenzuela innovó sin facultades, anulando su acto del cuatro y formalizando uno nuevo el seis, bajo peores condiciones ¿Podrá hacerse pasar por todo esto al propietario de "Patio de Bolas?"

En consecuencia, no ha habido razon para condenarle al pago de daños y perjuicios.

VI.

Resúmen de todo lo expuesto en párrafos anteriores. Se llama la atencion sobre que el supuesto contrato del Sr. Palomo, no se celebró sino hasta el seis de Diciembre, mientras que el cinco tuvo lugar el de Quiñonez.

No parecerá fuera de propósito, ya que tan extensamente se han dilucidado en el presente alegato las cuestiones capitales y secundarias relativas á este litigio, que se haga un ligero resúmen de las conclusiones deducidas. Esto contribuirá, talvez, á recoger las ideas y á formular de un modo concreto y lacónico los juicios que se desprenden de las doctrinas fundadas en opiniones de respetables tratadistas, puestas en los varios capítulos que comprende este largo escrito. El epílogo, despues de una composicion cualquiera, ayuda á la memoria, á la vez que presenta la verdad en sus mas breves términos y palabras.

No cabe discusion sobre que el mandato del Lic. Valenzuela no tenia cláusula especial para vender. Faltando esa cláusula, el contrato con el Sr. Palomo es insostenible.

A falta de poder formal, se invocan privadas instrucciones. Pero se invocan en contra de lo dispuesto en el artículo 1,462 del Código Civil, que exije que EL ENCARGO Ó INSTRUCCION DE VENDER CONSTE EXPRÉSAMENTE Y POR ESCRITURA PÚBLICA.

Las instrucciones comunicadas en distinta forma de la estatuida en el Código Civil, no perjudican á tercero. Del artículo 721 del Código de Procedimientos y de enseñanzas de notables expositores del derecho, se ha deducido que el encargo de vender que no consta en poder bastante, no causa perjuicio á un tercer adquirente. De esos mismos preceptos y enseñanzas se desprende que la escritura pública de mandato con cláusula especial para vender, es el único medio legal para probar la capacidad del vendedor. De los propios preceptos y de las doctrinas indicadas, se ha inferido tambien que las órdenes é instrucciones privadas, obligan á mandante y mandatario con referencia á ellos mismos, mas no por lo que á tercero hace relacion. Consecuencia: Quiñonez era el tercero, á quien no podian dañar las instrucciones que Paiz hubiese dado al Sr. Valenzuela: tampoco Valenzuela podia tener conciencia de su capacidad PORQUE SU ENCARGO NO CONSTABA POR ESCRITURA PÚBLICA.

No es cierto que el Sr. Valenzuela haya tratado como gestor de negocios. A tener ese carácter, no exhibiera el poder que ha presentado de Paiz, ni afirmara haber tenido con este frecuentes comunicaciones. Solo en ausencia, ó por desacuerdo ú olvidanza del dueño, tiene lugar el cuasi contrato de la gestion de negocios; pero si el agente le escribe y le envia telegramas diariamente, la gestion no pasa de ser un subterfugio de mala ley.

No es cierto que el Sr. Valenzuela, para este caso especial, haya sido corredor. ¿Será necesario repetir que la autoridad competente no le ha dado título para ejercer ese oficio?

No es cierto que el Sr. Valenzuela haya sido medianero. A tener tal carácter, hubiera procurado avenir las voluntades, pero no contratar por sí mismo, y ménos de un modo irrevocable. Los contratos de los medianeros exijen ratificacion, y Paiz no ha ratificado.

No es cierto que el Sr. Valenzuela haya sido intérprete de la voluntad de

Don Manuel Paiz. Si este Sr. fuera menor, loco, pródigo, fátuo ó mentecato, era preciso que alguno consintiera por él ó supliese su consentimiento; pero no teniendo, por fortuna, ninguno de esos defectos, no necesita de otro que, para cualquier acto, complete su personalidad jurídica. Tampoco pudo ser el Lic. Valenzuela intérprete de la voluntad da Paiz, si como se ha dicho, no la penetró bien y obró hasta cierto punto en contra de sus intereses.

Quizá con referencia á gestores, corredores, medianeros ó trasmitentes de voluntades, dijo el Sr. Juez que el contrato del Sr. Valenzuela era legítimo, una vez que segun el artículo 1,415 del Código Civil, el consentimiento puede prestarse por medio de una persona autorizada al efecto. Pero el Sr. Juez no se acordó de que el único medio de autorizar debidamente, en este caso y otros de su especie, era que el encargo *constara expresamente y por escritura pública,pues tal es la disposicion de la ley por lo respectivo á la facultad de vender.*

Equivocacion, y bastante grave, padeció el Sr. Juez, afirmando que no fué el Sr. Valenzuela sino Paiz el que directa é inmediatamente contrató con Palomo. El Sr. Juez acaso olvidó que entre los supuestos comprador y vendedor, existia una persona intermedia que fué la que de un modo directo inició y concluyó el negocio. Olvidó que las instrucciones de Paiz no dicen: DIGA A PALOMO QUE LE VENDO PATIO DE BOLAS EN TANTO MAS CUANTO; DÍGALE QUE CON ÉL CELEBRO CONTRATO EN TAL Ó CUAL FORMA. Al decir solamente que le convendria vender esa finca en tal ó cual precio, no trataba Paiz con Palomo directamente: anunciaba su voluntad de enagenar, pero sin designar la persona del comprador.

El Sr. Valenzuela no cumplió como debia las instrucciones. Pero ántes de repetir esta proposicíon varias veces lanzada en el cuerpo de este escrito, conviene hacer una advertencia; advertencia que conducirá á establecer la honorabilidad del Lic. Valenzuela, la cual bajo ningun motivo creo que se verá empañada por las conclusiones que he sostenido sobre su falta de poder y su festinacion en concertar negocio con el Sr. Palomo. El Sr. Valenzuela, cuya buena direccion y acertados consejos profesionales son de todos conocidos, procuró llenar su cometido respecto de Paiz, con lealtad; pero al interpretar los verdaderos intereses de este, sufrió, por desgracia, equivocacion, y concluyó el negocio sin pérdida de tiempo y sin consultar la mente de las instrucciones de Don Manuel y las circunstancias apremiantes bajo cuyo imperio fueron dictadas. Lo repito, el Sr. Valenzuela, en términos generales cumplió su deber, pero no llenó las condiciones, segun la intencion del poderdante. El precio debia ser de contado, y el Lic. Valenzuela admitió plazos. Celebrado el contrato, lo reformó en términos aun mas desventajosos para Paiz. Concedió prórogas para el pago en ocasion de que ya le habia dado cuenta de haberlo ajustado en otros términos. Con este motivo se ha recordado que el dueño puede conceder prorogaciones y no el apoderado. CON ESTE MOTIVO DEBE TAMBIEN DECIRSE QUE EL CONTRATO DEL SR. VALENZUELA SE VERIFICÓ EL SEIS DE DICIEMBRE EN QUE SE EXTENDIÓ LA MINUTA; Y DIGO EL DIA SEIS Y NO EL CUATRO, PORQUE EN ESA MINUTA MODIFICÓ SUSTANCIALMENTE Y SIN FACULTADES PARA ELLO, EL NEGOCIO QUE PROPALÓ EN LA NOCHE DEL CUATRO. El contrato se llevó á cabo de un modo medianamente formal el dia seis, no obstante que el dia anterior, el dueño legítimo de "Patio de Bolas," hizo la venta al Sr. Quiñonez. Conviene fijar la atencion sobre esos hechos y acerca de esas fechas, porque no pueden ménos que tenerse en cuenta para dar antelacion al contrato formalizado por Don Manuel Paiz y estimarlo como el único firme y valedero.

Tres circunstancias esenciales deben concurrir en la compra-venta: consentimiento, cosa y precio. Don Antonio Valenzuela no consintió con facultades para hacerlo, y falta una de las condiciones esenciales del contrato: tampoco existe el precio designado en legal forma; tampoco intervinieron en el acto las personas que para verificarlo debieron sustancialmente reunirse. En efecto, no aparece la persona del comprador. "*Por diez y seis mil pesos entrego finca,*" no es por cierto una frase determinativa de la persona á quien se vende. ENTREGO FINCA, NO SIGNIFICA VENDO IRREVOCABLEMENTE LA FINCA, NI MÉNOS PUEDE TRADUCIRSE POR ESTA EXPRESION: VENDO LA FINCA AL LICENCIADO PALOMO. El YO ACEPTO DEL LIC. PALOMO, subsiguiente á una voluntad expresada en aquellos términos, no es la frase de aceptacion que debe usarse despues de una propuesta vaga é indeterminada. Si uno dice QUIERO VENDER Y OTRO RESPONDE YO COMPRO, son palabras, dice el el Sr. Arrazola, lanzadas al aire, que no pueden implicar la idea de una venta formal. Dia por dia en el "Diario de Centro-América," se publican anuncios de venta de bienes muebles ó raíces; ¿y qué se diria si con motivo de esos avisos, fuese alguno, interesado en comprar, á estrechar al dueño á llevar adelante la oferta de vender? El anunciante podria decir: QUIERO VENDER, PERO NO A TÍ; QUIERO VENDER, PERO A LA PERSONA A QUIEN YO DECIDA TRASMITIR EL DOMINIO.

Aunque el contrato de compra-venta se perfecciona por el consentimiento, no se consuma sino por la escritura pública. De allí se deduce que una segunda venta, antes de otorgar escritura, no implicaria la venta de cosa agena. Se deduce tambien, siguiendo la mente de las leyes antiguas, que el que á la vez posee título y ha sido favorecido con el modo de adquirir, debe tener preferencia al que solo adquiera título. (1)

---

[1] Dias pasados suscitábase la cuestion de si la escritura pública, en el contrato de compra-venta, es ó no necesaria para la traslacion del dominio, y si la ley previene que se otorgue única y esclusivamente como medio probatorio. Paréceme que no solo es un medio de prueba que evita de ocurrir á las siempre falaces declaraciones de los testigos, sino que tambien es una condicion necesaria para la consumacion del contrato. La fugacidad de las palabras que envuelven las condiciones del negocio, la mayor garantia que la ley ha querido conceder á los contratantes, la necesidad económica de hacer de la propiedad una institucion respetable que no se vea expuesta á los ataques frecuentes del fraude y la malicia, son á mi modo de ver, los motivos que han considerado detenidamente todas las modernas legislaciones, [si se exceptúa la francesa y las que la francesa han copiado, para exijir que el contrato se reduzca á escritura pública á efecto de trasladar el dominio al comprador]. Muchas de esas legislaciones no se han contentado con prevenir que se levante acta pública del contrato para el efecto de consumarlo ó sea de trasmitir el dominio, sino que han mandado terminantemente, que *no se perfeccione* si ese documento no se extiende en debida forma: á tal punto han abandonado el sistema espiritualista de la legislacion francesa, que disponen no haya contrato mientras no se otorgue escritura; y aun mas, como anteriormente queda dicho, no fijan esa perfeccion sino cuando el contrato sea registrado debidamente. Las legislaciones de Baden, de Inglaterra, de Prusia, de Suecia, del canton de Vaud en Suiza y otras, exijen como una condicion esencial la escritura. Nusstro Código, sin referir la perfeccion al otorgamiento de acta pública comprensiva del convenio, pues no ha desconocido la naturaleza del contrato que subsiste por el consentimiento sobre cosa y precio, la demanda en cambio para su consumacion. No otra cosa pueden significar las palabras del artículo 1,477 cuando refiriéndose á la escritura pública, dice: *sin la cual no habra traslacion de dominio.* El objeto del contrato es la adquisicion de una cosa por parte del comprador, y no su adquisicion en precario ó de otro modo transitorio y pasajero, sino la permanente que nace del dominio: este derecho no se obtiene sino mediante la escritura. Si esta fuera no mas que un medio probatorio, deberia afirmarse que el mismo dominio existia en el comprador aun ántes del otorgamiento, y que solo se extendia aquel documento para que en todo tiempo pudiera acreditarlo en juicio ó fuera de él; pero sucede todo lo contrario, la propiedad no se allega al que compra sino mediante la escritura y solo por la escritura. El Código de Guatemala, consecuente con los cuerpos jurídicos que la Comision codificadora consultó para redactarlo, no quiso aceptar el sistema frances, que si bien hijo del derecho natural en sus mas ámplias manifestaciones, deja libre el campo á los embates de la mala fe, una vez que expone al consentimiento, que es el modo segun él de perfeccionar y consumar el contrato, á que sea probado por medios de insegura verdad, y lo que es peor todavia, á errores y tergiversaciones que cedan en notable perjuicio de tercero. El Código, repito, no quiso fiar la consumacion al solo consentimiento, sino que previno que ese acto objetivo de la negociacion, se contuviera en documento que siempre la hiciera pública y auténtica. En otros términos; y como ya se ha manifestado en el texto de este escrito, el Código distinguió entre la perfeccion y la consumacion del contrato: aquella se verifica con el consentimiento, esta con la escritura. Este Código hace diferencia entre

Otorgada la escritura á favor de Quiñonez, fué despues registrada á su nombre: el que primero inscribe prefiere á otro, que aunque haya comprado con anterioridad la misma cosa, no haya cuidado de registrar su derecho.

Tales son en resúmen los puntos principales que se han tocado en este escrito. Ya se deja ver que la cuestion es muy compleja, y que no puede proponerse en términos sencillos. Un cursante de "Derecho" resolveria fácilmente un tema jurídico que no tuviera complicaciones; podria, por ejemplo, decidir en el conflicto de dos ventas, cual de ellas vale; responderia, no lo dudo, acerca de si un apoderado sin especiales facultades, puede ó no vender; mas cortar el nudo gordiano de la cuestion presente, no está en la inteligencia de los que no hayan tenido á la vista esta actuacion y la hayan estudiado en cada una de sus faces. Fácil es sostener doctrinas teóricamente consideradas, pero acaso no es tan sencillo afiliarse á una opinion, cuando debe ser el resultado del exámen de voluminosos expedientes, en que aparezcan las cuestiones especulativas notablemente modificadas. Crea, pues, el Sr. Palomo, que de nada sirve recabar pareceres, aunque hayan de vertirse por personas tan autorizadas como los Jurisconsultos que tomaron parte en la redaccion de los Códigos, si por otro lado, no se les lleva á su bufete esta actuacion que deberia servirles de base para fundar con acierto sus opiniones. Ademas, hacer consultas sobre proposiciones generales para aplicarlas á casos concretos, es exponer á los mismos que las vierten á incurrir en errores lamentables. Lo mas difícil qui-

---

el título y el modo de adquirir: con el primero, hay derecho para exijir la consumacion; con el segundo se adquiere el dominio. Este Código distingue entre el *jus ad rem y el jus in re:* con el consentimiento se tienen acciones personales contra el vendedor para que otorgue escritura, entregue la cosa y cumpla las demas condiciones del contrato; en otros términos, con el consentimiento se adquiere el *jus ad rem*; pero el *jus in re*, que difiere los derechos que son directa emanacion del dominio, como es decir, el uso y goce de la cosa y la facultad de reinvidicarla de cualquier poseedor, solo se deriva del otorgamiento de escritura pública. Véase, pues, como siendo tantos los efectos sustanciales de la escritura, no puede decirse que se haya exijido como medio de prueba. Las leyes adjetivas necesitarán de ella para comprobar el dominio; las leyes sustantivas, y entre ellas nuestro artículo 1,477, la exijen ademas como medio único para la traslacion de la propiedad.

Puede objetarse que no es posible que nuestros Códigos quieran ser tan formalistas que exijan la escritura para la consumacion, y que ese documento, cuando mas, debe extenderse para acreditar la propiedad; pero se replica: que precisamente una de las innovaciones introducidas por las modernas leyes es la de rodear de mas severas formas á los contratos, disponiendo que no puedan comprobarse de otro modo que por escritura pública ó privada; disposicion muy agena á las que sobre contratacion contenian las leyes romanas y españolas. Y respecto á la compra-venta pueden recordarse las ideas que van expuestas, añadiendose: que segun el artículo 1,402 del C. C. la escritura es un medio probatorio, y que en conformidad con el 1,477 es ademas un medio esencial para la traslacion del dominio: que la circunstancia de contenerse en dos diferentes artículos una disposision convergente al mismo resultado, indica que el deseo del Legislador ha sido dar publicidad y seguridad al acto y hacerlo mas perfecto, si cabe la expresion, ó consumarlo con la escritura.

La tradicion que era el modo derivativo de adquirir segun las leyes del antiguo réjimen, está subrogada por la tantas veces referida escritura. De allí que, si bien no es aplicable en la actual legislacion la ley 50 tít. 5 partida 5ª, porque la posesion y la entrega del precio no pueden mejorar la condicion del segundo comprador, se haya afirmado no obstante, que el espíritu y tendencias de esa disposicion deben servir de norma para el exámen y resolucion de cuestiones semejantes á la que se ventila entre los Sres. Paiz, Palomo y Quiñonez. La mente de la ley alfonsina es dar la preferencia al comprador que por medio de un acto externo, público, solemne y que determina perfectamente la apropiacion de los inmuebles, adquiere la cosa comprada; y siguiendo su mente, ya que no sus literales disposiciones, puede decidirse que aquel comprador goce de antelacion, que reuna á la compra verificada por el consentimiento, la adquisicion del dominio, consumada por la escritura, que es el acto externo, público y solemne de nuestros artículos 1,402 y 1,477.

Dos razones principales, fuera de otras de órden puramente secundario, existen para invocar las leyes de partida, sinó en su letra, en sus tendencias no contrarias evidentemente á las que revelan los nuevos Códigos: 1.ª el artículo 2441 del Civil deja subsistente la legislacion de la Peninsula—Dice: "quedan derogados los Códigos españoles que en materia civil hayan formado la legislacion del país, las leyes, decretos, órdenes y resoluciones emitidas en materia civil desde el 15 de Setiembre de 1821 hasta la fecha, en que se opongan á las disposiciones del presente Código." 2.ª la Comision codificadora, como ya tantas veces se ha dicho, no siguió el sistema espiritualista, adoptando como lo han hecho otros Códigos, un término medio. Defirió la perfeccion del contrato al consentimiento, pero cuando se propuso señalar la adquisicion del dominio, dijo que sin la escritura NO HABRÁ TRASLACION DE PROPIEDAD.

zá. de un combate en la arena de los tribunales, es plantear acertadamente los problemas jurídicos que han de ser objeto de las discusiones.

Unas palabras mas para concluir: en medio de las difíciles circunstancias que atravesaba el Sr. Paiz, con deudas cada dia mas apremiantes, juzgó saldarlas vendiendo un Ingenio, cuyo valor excede de diez y seis mil pesos. Sacrificar en aras del crédito los bienes que se poseen, es la conducta de todo pundonoroso y delicado deudor; pero el sacrificio no puede cousumarse, sin que se agoten los medios de obtener las ventajas compatibles con situacion tan violenta y apurada. El Sr. Paiz quiso vender "Patio de Bolas" bajo las mejores condiciones. Esas condiciones no podian, no debian ser las de enagenar la finca en los términos que pretendió hacerlo el Sr. Valenzuela; no obstante, hecho el negocio y complementado, ó á medias formalizado, el seis de Diciembre, fecha de la minuta, acaso lo hubiera ratificado en honra á su abogado; pero ántes del seis, ántes del cinco á la una de la tarde, en que recibió el irrevocable telegrama de Don Antonio, habia celebrado contrato con el Sr. Quiñonez. Hé aquí la síntesis histórica de este asunto, en que si se descubre la validez del acto de Paiz, no se revela ménos su buena fe y honrado proceder.

Por todo lo expuesto, y con protesta de nulidad de contraria sentencia,

A la Sala 1.ª de la Corte de Justicia rendidamente suplico se sirva declarar: 1.° que Don Manuel Paiz no está obligado á otorgar la escritura pública de venta que solicita el Lic. Don Manuel Palomo; 2.° que es nulo, de ningun valor y efecto el contrato, si lo hubo, celebrado por este Sr. con el Lic. Don Antonio Valenzuela, comenzado el cuatro de Diciembre en la noche y *complementado* el dia seis en que se extendió la minuta; 3.° que es válido el contrato ajustado entre los Sres. Paiz y Quiñonez, en que la venta se hizo por el legítimo dueño de "Patio de Bolas"; 4.° que en consecuencia, Don Manuel Paiz no se ha hecho merecedor de la demostracion que sobre costas, daños y perjuicios le infligió el Sr. Juez de 1.ª instancia; y 5.° que en opuesto sentido, en las costas procesales y personales, debe ser condenada la parte contraria. Así procede en justicia.

Sala 1.ª de la Corte de Justicia.

Miguel Alvarez.

Guatemala, 20 de Julio de 1881.